



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-0 Fax DW 20
E-Mail: gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

Sprechstunden Bürgermeister
Di. von 16-18 Uhr
Fr. von 10-12 Uhr

Amtstunden
Mo.-Do. von 7-12 und 13-15 Uhr
Di. 15-18 Uhr, Fr. von 7-12 Uhr

Parteienverkehrszeiten
Mo.-Fr. jeweils von 8-12 Uhr
Di. zusätzlich von 16-18 Uhr

GZ 26 025E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013

10. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht samt Verordnungsentwurf

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan - Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen - Entwurf

Wallsee-Sindelburg, 08. September 2026

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter <http://www.kommunaldialog.at> zum Download bereit.



Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde WALLSEE-SINDELBURG
Marktplatz 2
A-3313 Wallsee (Bez. Amstetten)
T +43 7433 2216-0
F +43 7433 2216-20
E gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
Michael Stegmaier M.Sc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	WEITERE NEUERUNGEN DURCH DAS NÖ DEREGULIERUNGSGESETZ (NOVELLIERUNG NÖ ROG 2014).....	5
3	VERORDNUNG	6
4	GRUNDLAGENFORSCHUNG NACH § 25 ABS 4	7
4.1	Thema Bevölkerungsentwicklung.....	8
4.2	Thema Bauland.....	9
4.2.1	Baulandbilanz	9
4.2.2	Bewertete Baulandreserven und Entwicklung im Bestand	9
4.2.3	Leerstand	28
4.2.4	Conclusio.....	29
4.3	Naturgefahren – Anpassung der Widmungen	29
5	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	39
5.1	Änderungspunkt 1 – KG Wallsee, Krautäcker: Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung (GFZ 1,2).....	39
5.2	Widmung zweier erhaltenswerter Gebäude in der KG Schweinberg	51
5.3	Richtigstellung: KG Igelschwang: Anpassung an den Naturstand in Schaching – Änderung von BA zu Vö-Gemeindestraße	56
6	FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG	58
7	KOSTEN DER ÄNDERUNG	59
8	ANLAGE.....	60

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde mit verordnetem Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013. Im Zuge der 3. Änderung wurde das ÖEK präzisiert und ein Umweltbericht erstellt.

Das gegenständliche Verfahren ist die 10. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Es beinhaltet eine Änderung des Flächenwidmungsplanes und behandelt folgende Themen und Bereiche:

Änderungs- punkt	KG / Ort	Beschreibung
ÄP 1	KG Wallsee, Krautäcker Gst. 202	
ÄP 2	KG Schwein- berg, Geb- Widmung Gst. 771	



Richtigstellung	KG Igel-schwang, Schaching Gst. 1115 (teilweise)	
Widmungsanpassungen	KG Ried und Schweinberg Gfrei-Retention	

Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2013 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, welches bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Die gegenständlichen Änderungspunkte sind vom Örtlichen Entwicklungskonzept und dem dazugehörigen Umweltbericht gänzlich abgedeckt.

Die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 ist daher nicht erforderlich.

§ 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014

Wenn durch die Änderung

2. a)

die Umsetzung eines verordneten Entwicklungskonzepts erfolgt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, ...

[...]

... kann eine strategische Umweltprüfung jedenfalls entfallen.



Apriori kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der Flächenwidmungsänderung geringfügig sind.

Die im gegenständlichen Verfahren durchgeführten Änderungen dienen der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept samt Stammverordnung definierten Planungsziele.

Prüfung der Verfahrenswahl gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014

Gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a NÖ ROG 2014 geprüft.

Die Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenplanung des Landes Niederösterreich (ST3-A-24/444-2026) zum Änderungspunkt 1 lässt hinsichtlich der fachlichen und rechtlichen Beurteilung der beabsichtigten Änderung im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Prüfung noch offene Fragen erkennen. Das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a NÖ ROG 2014 kann daher nicht bestätigt werden.

Das gegenständliche Änderungsverfahren wird folglich nicht als beschleunigtes Verfahren gemäß § 25a NÖ ROG 2014, sondern als reguläres Änderungsverfahren gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 durchgeführt. Damit soll zugleich sichergestellt werden, dass die offenen fachlichen und rechtlichen Fragestellungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend geprüft werden können und daraus keine Verzögerungen im weiteren Verfahrensablauf entstehen.



2 WEITERE NEUERUNGEN DURCH DAS NÖ DEREGULIERUNGSGESETZ (NOVELLIERUNG NÖ ROG 2014)

Mit dem NÖ Deregulierungsgesetz 2025 wurde unter anderem das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 novelliert. Die einschlägigen Änderungen sind mit 1. Jänner 2026 in Kraft getreten. Ziel des Deregulierungsgesetzes ist es, Verwaltungsverfahren effizienter, rascher und bürgernäher zu gestalten. Der betreffende Gesetzgebungsakt wurde unter der Geschäftszahl Ltg.-798/XX-2025 eingebracht und am 23. Oktober 2025 vom NÖ Landtag beschlossen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die gesetzlichen Änderungsanlässe für örtliche Raumordnungsprogramme. Dabei wird nun stärker zwischen dem Örtlichen Entwicklungskonzept als strategischem Planungsinstrument und dem Flächenwidmungsplan als umsetzungsorientiertem Instrument der örtlichen Raumplanung differenziert.

Im gegenständlichen Verfahren werden ausschließlich Änderungen des Flächenwidmungsplanes behandelt. Diese stehen im Einklang mit den Zielsetzungen und Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dienen damit der Konkretisierung der strategischen Entwicklungsabsichten auf Ebene der Flächenwidmung.

Nach der neuen Rechtslage darf ein Flächenwidmungsplan unter anderem dann abgeändert werden, wenn dies der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient oder wenn die Änderung zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite erforderlich ist. Diese Tatbestände sind nun ausdrücklich und eigenständig für Änderungen des Flächenwidmungsplanes geregelt. Damit trägt der Landesgesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass raumordnungsfachliche Anpassungserfordernisse nicht ausschließlich auf Ebene der langfristigen strategischen Planung im Örtlichen Entwicklungskonzept entstehen. Vielmehr können Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite auch auf der konkreten Ebene des Flächenwidmungsplanes erkennbar werden und dort eine zeitnahe planungsrechtliche Bereinigung oder Anpassung erforderlich machen. Der Flächenwidmungsplan erhält dadurch eine stärkere Funktion als flexibles, umsetzungsbezogenes Planungsinstrument. Während das Örtliche Entwicklungskonzept weiterhin die langfristige räumliche Entwicklungsrichtung vorgibt, dient der Flächenwidmungsplan der konkreten rechtlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen und der sachgerechten Reaktion auf erkannte örtliche Entwicklungsbedarfe.

Die gegenständlichen Verfahrensunterlagen zum Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes wurden daher auf Grundlage der seit 1. Jänner 2026 geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Antrag betreffend das NÖ Deregulierungsgesetz 2025, Ltg.-798/XX-2025, ausgearbeitet.



3 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg 10. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg ändert gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Igelschwang, Ried, Schweinberg und Wallsee ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 26 025E verfassten Plan auf den Planblättern 1 und 3 neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



4 GRUNDLAGENFORSCHUNG NACH § 25 Abs 4

Inhaltlich beschäftigt sich die Änderung mit der Umwidmung von Bauland-Wohngebiet zu Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung mit der Geschossflächenzahl von 1,2. Um § 25 Abs 4 gerecht zu werden, werden nachfolgend die Themen Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz und Naturgefahren dargestellt.

Aufgrund der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes 01.01.2026 sind nun die Unterlagen zur Grundlagenforschung bei Änderungsverfahren unabhängig vom Änderungsinhalt alle drei Jahre aktualisiert vorzulegen und im Erläuterungsbericht zu beschreiben. Unklar ist, ab wann der Landesgesetzgeber den Beginn dieser Dreijahresfrist sieht. Es könnte damit durchaus auch gemeint sein, dass die Aktualisierungspflicht beim ersten Verfahren nach der neuen Rechtslage durchgeführt werden muss. Der Motivenbericht zum Deregulierungsgesetz gibt dazu auch keine Erklärungen. Um diesen Rechtsunsicherheiten vorzubeugen, werden im gegenständlichen Verfahren folgende Themen behandelt:

- Bevölkerungsentwicklung (einschließlich die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme)
- Baulandbedarf (unter Berücksichtigung der Baulandreserven und der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand)
- Naturgefahren (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen)

In der Gemeinde sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

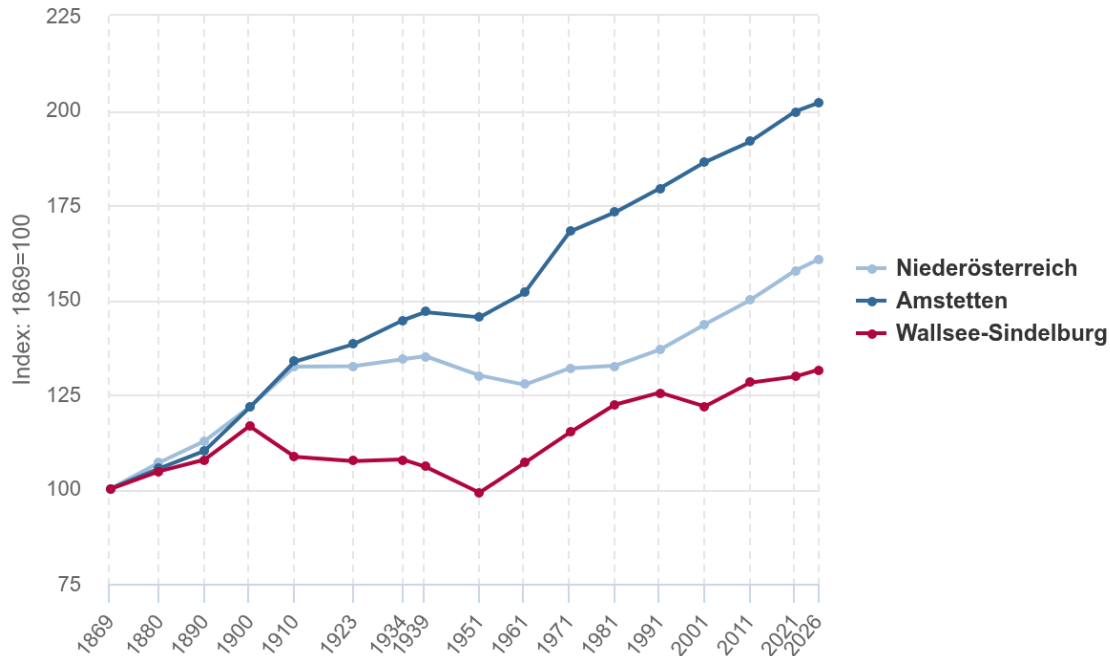
- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan
- HQ 30 und 100-Überflutungsbereiche

Die für die inhaltliche Änderung relevanten Grundlagen werden direkt beim Änderungspunkt erläutert.



4.1 Thema Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung seit 1869



Q: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Volkszählungen, Registerzählung. Erstellt am 08.07.2026.

Abbildung 1: Indexierte Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Statistik Austria 2026)

Die Bevölkerungszahl liegt am 01.01.2026 bei 2.204 und ist seit 1900 tendenziell steigend (Statistik Austria aufgerufen am 08.07.2026). Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in der Zukunft fortsetzt. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 ist die Bevölkerung um circa 1,3% gestiegen. Der gleiche prozentuale Anstieg ist ebenfalls im Zeitraum von 2021 bis 2026 zu erkennen. Konkret sind dies 29 Personen, die in den letzten fünf Jahren in der Gemeinde hinzukamen. Diese Entwicklung lässt zusammen mit der folgenden Betrachtung von Baulandreserven und Bestandsbeobachtung, sowie der Betrachtung des Leerstandes eine große Abschätzung der zukünftigen Entwicklung in der Gemeinde erkennen. Diese Einschätzung wird im Punkt 4.2.4. Conclusio am Ende des gegenständlichen Kapitels 4 aufgeführt.



4.2 Thema Bauland

4.2.1 Baulandbilanz

Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Name: Wallsee

Nummer: 19

Stichtag: 01.01.2026

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	Aufschl.	Frist	Vertrag	Reserve in %
Bauland-Wohngebiet	38,29	32,22	6,07	1,15	0,00	0,09	15,9
Bauland-Kerngebiet	20,27	16,87	3,41	0,00	0,00	0,00	16,8
Bauland-Agrargebiet	18,39	16,04	2,35	0,00	0,19	0,40	12,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,22	1,65	0,57	0,00	0,00	0,00	25,8
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	79,17	66,78	12,39	1,15	0,19	0,49	15,7
Bauland-Betriebsgebiet	9,92	6,48	3,44	0,00	0,00	0,08	34,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,98	2,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	12,89	9,45	3,44	0,00	0,00	0,08	26,7
Summe	92,07	76,23	15,83	1,15	0,19	0,57	17,2

Abbildung 2: Baulandbilanz der gesamten Gemeinde vor der geplanten Widmungsänderung

Die aktuelle Baulandbilanz zeigt ca. 15,7% Wohnbaulandreserven, was in absoluten Zahlen 12,4 ha bedeutet. Ein Großteil der Reserven befindet sich im Bauland-Wohngebiet.

4.2.2 Bewertete Baulandreserven und Entwicklung im Bestand

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchem Grund einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Eine Mehrfachkategorisierung ist möglich. Die Baulandbilanz und das nachstehende Anteilsdiagramm umfassen jedoch keine Doppelzählung von Flächen.

Die bewerteten Baulandreserven kategorisieren sich in folgende Kriterien:

Zeitnahe Bebauung wahrscheinlich

- **Gemeindeeigentum:** Diese Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde



- **Baulandbefristung:** Flächen, die bis zum Ende der gesetzten Frist nicht bebaut sind werden in die angegebene Folgewidmung umgewidmet
- **Projektierung (kurzfristige Realisierung)**
- **Vertragsraumordnung:** Auf diesen Flächen wurde das Instrument der Vertragsraumordnung angewendet und ein Bauzwang auferlegt

Zeitnahe Bebauung bedingt wahrscheinlich

- **Aufschließungsabgabe bezahlt**
- **Aufschließungszone:** Die Bebauung dieser Flächen ist mit einer Bedingung verbunden
- **Parzelliert**

Zeitnahe Bebauung unwahrscheinlich

- **Altreserve (Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung):** Altreserven sind nicht verfügbare Flächen im Privateigentum, welche für den familieneigenen Bedarf zurückgehalten werden und nicht befristet oder durch Verträge gesichert sind
- **Hausgarten oder bebaute Nebenfläche**
- **Bewaldet (Rodungsbewilligung erforderlich)**
- **Infrastruktur fehlt**
- **Parzellierung fehlt:** Flächen die aufgrund der Größe, Anordnung oder Struktur der Grundstücke erst parzelliert werden müssen, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen
- **Unbebaubar:** Aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten oder Beschaffenheit sind diese Flächen nicht bzw. nur schwer bebaubar
- **Unbebaubare Restfläche:** geringe Größe, fehlender Anschluss an das öffentliche Gut

- AR** Altreserve (Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung)
- AA** Aufschließungsabgabe bezahlt
- AZ** Aufschließungszone
- BF** Baulandbefristung
- BW** Bewaldet (Rodungsbewilligung erforderlich)
- GE** Gemeindeeigentum
- hN** Hausgarten oder bebaute Nebenfläche
- IF** Infrastruktur fehlt
- PZ** Parzelliert
- PF** Parzellierung fehlt
- PR** Projektierung (kurzfristige Realisierung)
- UB** Unbebaubar
- UR** Unbebaubare Restfläche (geringe Größe, fehlender Anschluss öG)
- VR** Vertrag WohnBL, Vertragsraumordnung

Abbildung 3: Legende der Baulandbewertungskategorien



Abbildung 4: Ausschnitt Wallsee Nord-West Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 5: Ausschnitt Wallsee Nord-West Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 6: Ausschnitt Wallsee Süd-Ost Bewertung der Baulandreserven

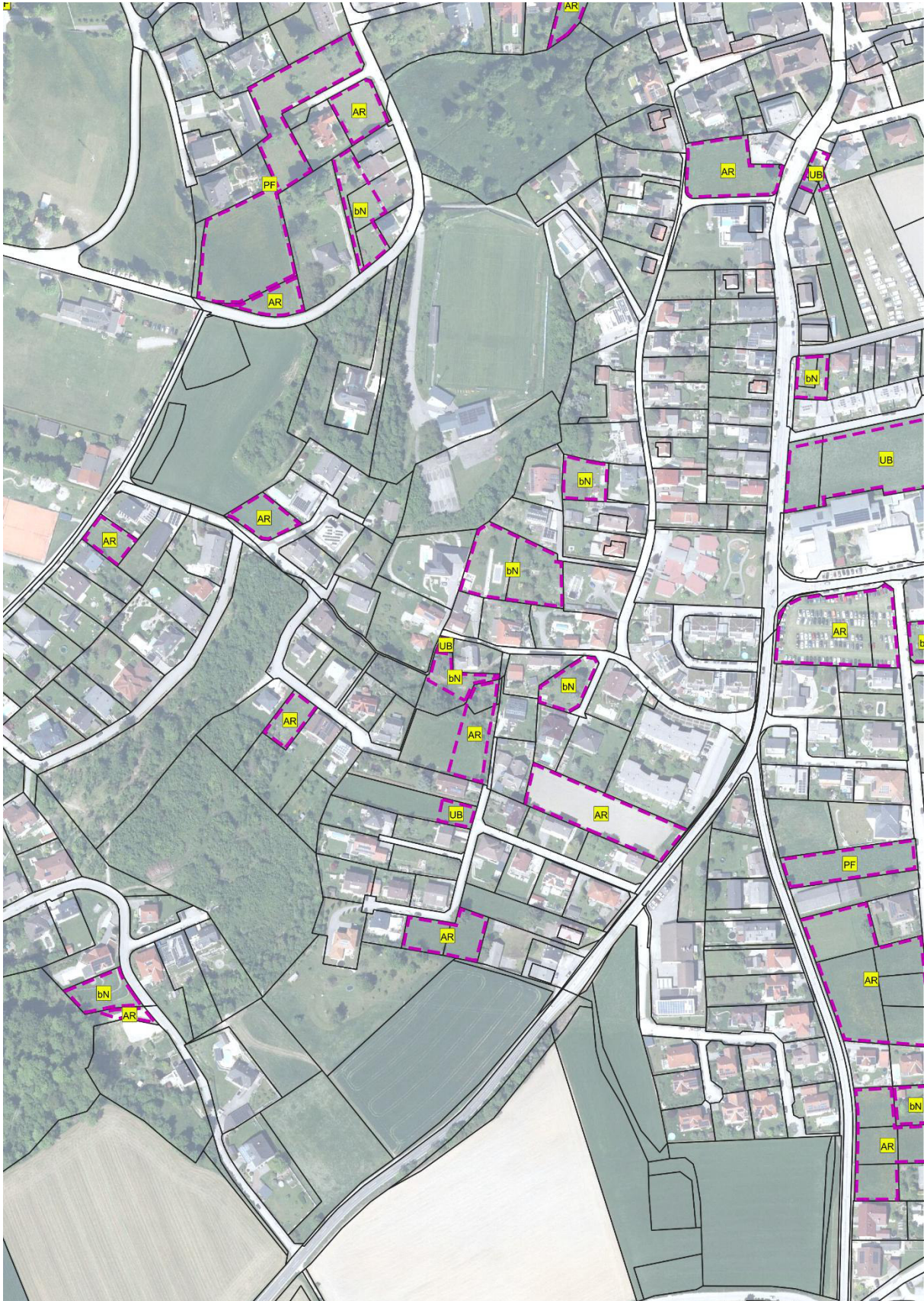


Abbildung 7: Ausschnitt Wallsee Süd Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 8: Ausschnitt Wallsee Süd-West Bewertung der Baulandreserven

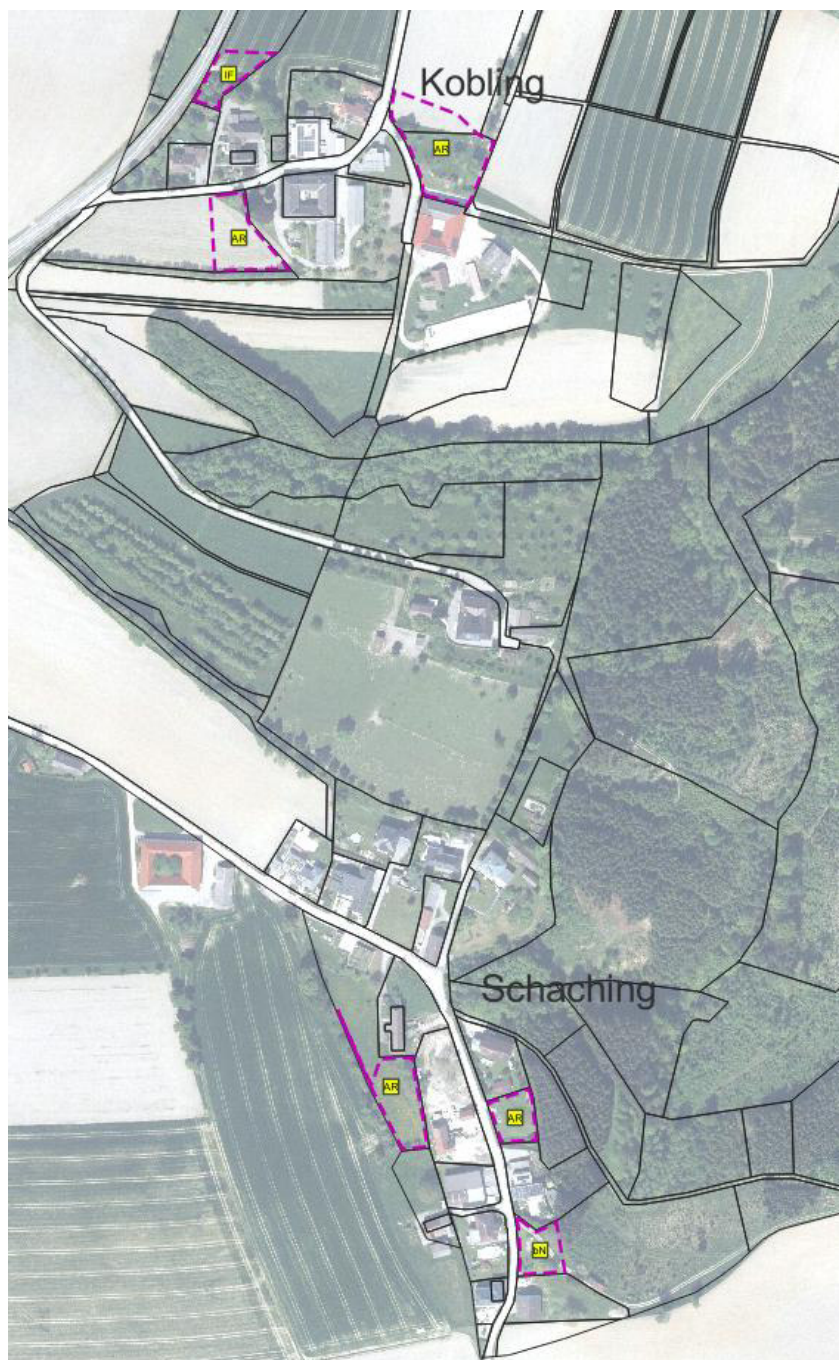


Abbildung 9: Ausschnitt Kobling und Schaching Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 10: Ausschnitt Straß/ Straß Gewerbepark Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 11: Ausschnitt Ried Bewertung der Baulandreserven



Abbildung 12: Ausschnitt Igelschwang Bewertung der Baulandreserven

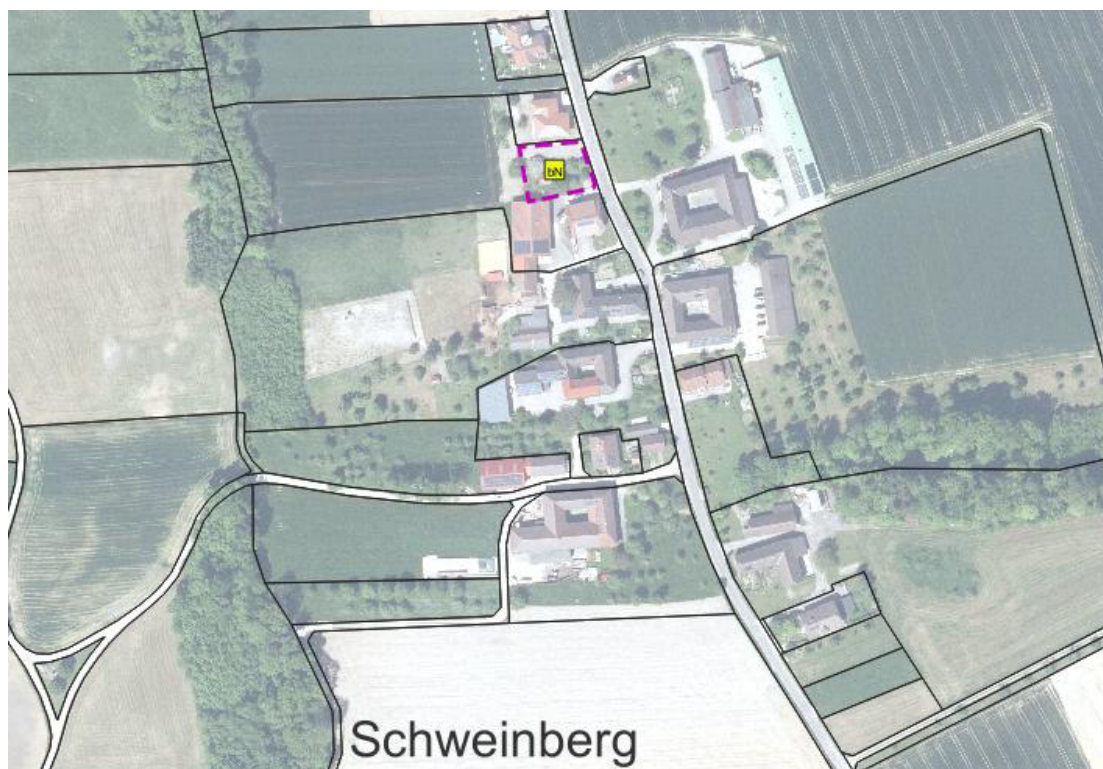


Abbildung 13: Ausschnitt Schweinberg Bewertung der Baulandreserven

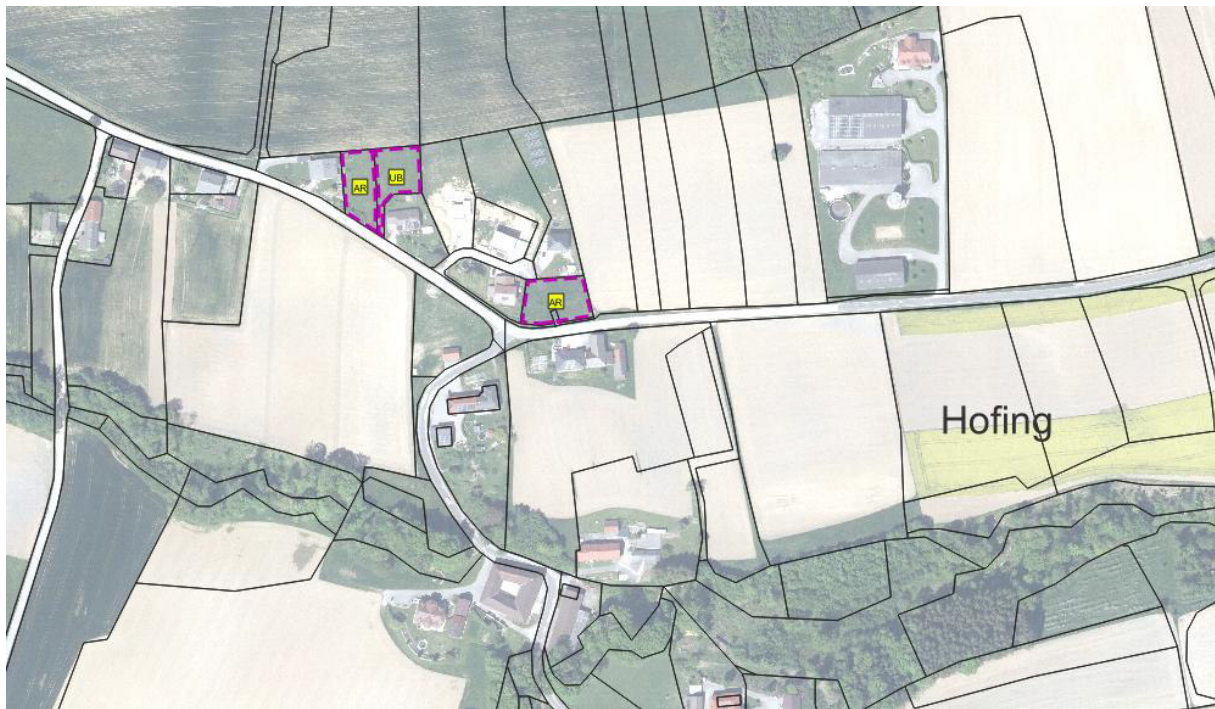


Abbildung 14: Ausschnitt Hofing Bewertung der Baulandreserven

Werden die Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet betrachtet, werden folgende Punkte ersichtlich. Den größten Anteil der Reserveflächen im Wohnbauland machen fallen auf die Altreserven, als die Flächen, die bereits vor der Baulandmobilisierung als Bauland gewidmet waren zurück. Außerdem sind die Baulandreserven in der Widmungskategorie Bauland-Wohngebiet flächenanteilig am meisten. Allerdings ist auch das Baulandkerngebiet davon stark betroffen. Weiters ist zu erkennen, dass beb-HausG NF, also Hausgärten und bebaute Nebenflächen vor allem im Bauland-Wohngebiet einen großen Teil ausmachen, genauso wie es auch den fehlenden Parzellierungen der Fall ist. Räumlich verteilen sich die Reserven über das gesamte Gemeindegebiet relativ homogen. Natürlicherweise ist der Hauptort der Gemeinde von diesen Reserven am stärksten betroffen. Insgesamt gibt es circa 15,7% Wohnbaulandreserven in der Gemeinde. Diese sollten durch Mobilisierungsmaßnahmen vermindert werden. Die zentrale Schwierigkeit, die sich in beinahe allen Gemeinden wiederfindet, betrifft dabei den fehlenden Anreiz zur Mobilisierung dieser Flächen. Die Gemeinde besitzt in diesen Fällen kein Druckmittel für Rückwidmungen oder Bebauung. Darüber hinaus steht die Gemeinde vor einer weiteren Schwierigkeit, die die Unbebaubarkeit von Grundstücken betrifft. Einerseits sind die Naturgefahren, vor allem Hochwassergefährdungsgebiet, in der Gemeinde allgegenwärtig und andererseits existieren viele Bodendenkmäler in der Gemeinde, die die Baubarkeit meist nicht verhindern, allerdings erschweren. Die dort aufgezeigten Reserven der Bauland Wohngebiet für Nachhaltigen Bebauung sind der Inhalt dieses 10. Änderungsverfahrens, welche sich auf die Projektierung der Krautacker bezieht und somit in diesem Kapitel zu vernachlässigen sind.

Beobachtung im Bestand (2016 – 2026):



Figure 1: Darstellung der Beobachtungskategorien im Bestand - Abkürzung + Jahr der Veränderung

US-21	vermutlich Umbau Sanierung
EF-21	Erstbebauung von befristetem Bauland
EG-21	Erstbebauung von Altreserve nach Ankauf der Gemeinde
EA-21	Erstbebauung von Altreserve
AN-21	Abriss und Neubau
NV-21	Nachverdichtung am Grundstück
EK-21	Erstbebauung ohne Vertrag kurz nach Widmung
EB-21	Erstbebauung nach Bauverpflichtung
EV-21	Erstbebauung nach Vertrag
EW-21	Erstbebauung nach Ankauf und Widmung durch Gemeinde
EW-21	Erstbebauung Denkmalschutz



Abbildung 15: Beobachtung im Bestand Wallsee Nord-West



Abbildung 16: Beobachtung im Bestand Wallsee Nord-Ost



Abbildung 17: Beobachtung im Bestand Wallsee Süd-Ost



Abbildung 18: Beobachtung im Bestand Wallsee Süd



Abbildung 19: Beobachtung im Bestand Wallsee Süd-West

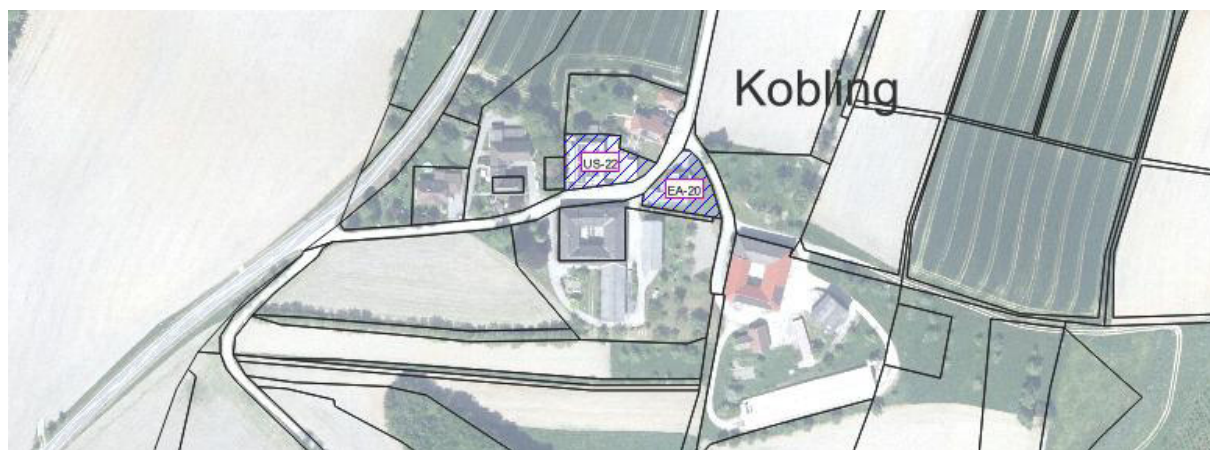


Abbildung 20: Beobachtung im Bestand Wallsee Kobling



Abbildung 21: Beobachtung im Bestand Wallsee Hofing



Abbildung 22: Beobachtung im Bestand Wallsee Igelschwang

Die Beobachtung der Bauaktivitäten der letzten 10 Jahre (2016-2026) im Bestand hat folgendes ergeben:

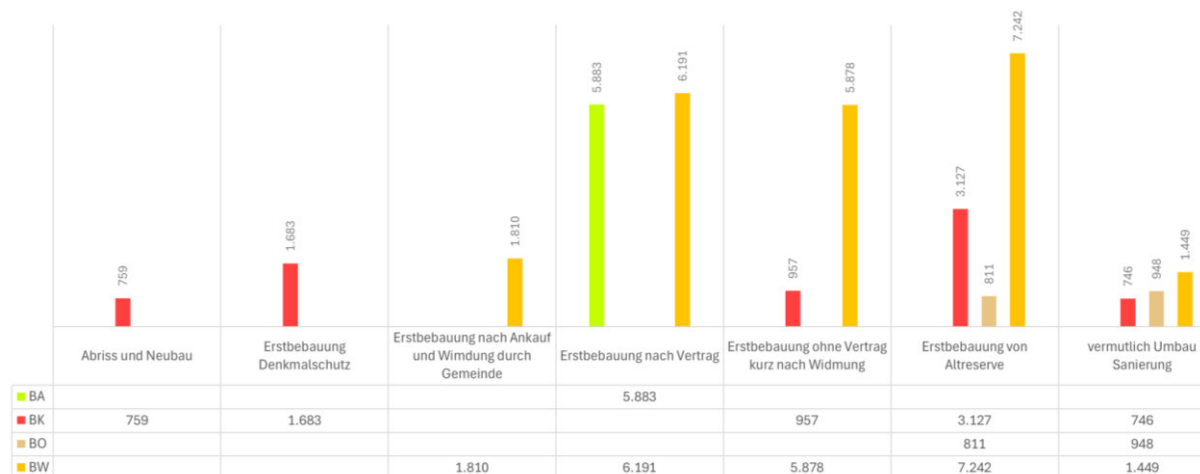


Figure 2: Darstellung der Kategorisierung der Veränderung im Bestand zwischen 2016 und 2026

Die Beobachtung der Bauaktivitäten im Bestand während der vergangenen zehn Jahre (2016–2026) zeigt, dass der überwiegende Teil der baulichen Veränderungen im Bauland-Wohngebiet stattgefunden hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bauland-Wohngebiet zugleich den größten Anteil der Baulandflächen innerhalb der Gemeinde einnimmt.



Aus der Grafik geht hervor, dass insbesondere die Kategorien „Erstbebauung nach Vertrag“, „Erstbebauung ohne Vertrag kurz nach der Widmung“ sowie „Erstbebauung von Altreserven“ den Großteil der erfassten Bauaktivitäten ausmachen.

Die Ergebnisse zeigen zudem, dass die Gemeinde bereits gezielte Maßnahmen zur Mobilisierung vorhandener Baulandreserven setzt. Ein wesentlicher Teil der Erstbebauungen wird durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert. Darüber hinaus erwirbt die Gemeinde selbst Grundstücksflächen, um deren Entwicklung zu ermöglichen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

4.2.3 Leerstand



Abbildung 23: Darstellung des Gemeindegebiets mit den potentiellen Leerstandsobjekten

Die Abbildung zeigt die räumliche Verteilung jener Gebäude, die auf Grundlage der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) als potenzieller Leerstand eingestuft wurden. In die Auswertung wurden ausschließlich Gebäude einbezogen, die Wohnzwecken dienen. Als maßgebliches Kriterium galt, dass für das jeweilige Gebäude weder ein Hauptwohnsitz noch ein Nebenwohnsitz gemeldet ist.

Der einzelne rote Punkt kennzeichnet das einzige Gebäude, das diese Kriterien erfüllt und seit dem Jahr 2016 neu hinzugekommen ist. Die grün-orange dargestellten Punkte repräsentieren den bereits zuvor bestehenden Gebäudeleerstand.

Insgesamt fallen im gesamten Gemeindegebiet 27 Gebäude unter diese Definition von Leerstand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Auswertung lediglich auf den Meldedaten des GWR beruht und daher nicht in jedem Fall einen tatsächlichen Leerstand abbildet. So können etwa Gebäude von Eigentümer genutzt werden, die weder einen Haupt- noch einen Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet haben. Bei dem neu hinzugekommenen, rot dargestellten Gebäude kann es sich

auch um ein noch nicht vollständig abgeschlossenes Bauvorhaben handeln. Es ist möglich, dass bereits ein GWR-Eintrag für das Grundstück beziehungsweise das Gebäude besteht, während die künftigen Bewohner:innen ihren Wohnsitz noch an einer anderen Adresse gemeldet haben. Erkennbar ist außerdem, dass einige Leerstände sich im Gebiet des Schloss Wallsee befinden, welche eigentlich in Hinblick auf Wohnbau und Baulandreserven ungeachtet bleiben können.



4.2.4 Conclusio

Der Baulandbedarf in der Gemeinde ist als moderat zu bewerten. Aufgrund des vergleichsweise großen Umfangs bestehender Baulandreserven, aus Zeiten vor der Baulandmobilisierung, ist zukünftig nur eingeschränkt abschätzbar, in welchem Ausmaß künftig tatsächlich neue Baulandwidmungen erforderlich sein werden. Die kurzfristige Mobilisierung von Altreserven ist unwahrscheinlich, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde setzt bereits aktive Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und Wohnraumerschaffung. Dies soll die Mobilisierung bestärken und die Neuwidmungen auf das erforderliche Mindestmaß beschränken.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre umfasste den Zuwachs von circa 30 Personen. Ausgehend von dieser Annahme und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen im Jahr 2024, kann rechnerisch von einem neuen Widmungspotential von circa 12 neuen Einfamilienhäusern ausgegangen werden. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Wohnbauprojekt „Krautäcker“. Das Projekt steht kurz vor der Realisierung und stellt das derzeit wichtigste neue Wohnbauvorhaben der Gemeinde dar. Durch die geplanten Doppelhäuser und Wohnungen in zentrumsnaher Lage wird ein erheblicher Teil des absehbaren Wohnraumbedarfs gedeckt. Gleichzeitig entspricht das Vorhaben dem Ziel einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung.

Die Projektierung der „Krautäcker“ sieht neue Wohneinheiten für circa 110 Personen vor. Ausgehend von den bereits dargelegten Prognosen, würde dies ungefähr dem Wohnraumbedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Zusammenfassend besteht in der Gemeinde ein grundsätzlich vorhandener, jedoch nur moderater zusätzlicher Wohnbaulandbedarf. Durch die Umsetzung des Projekts „Krautäcker“ wird kurzfristig ein bedeutendes Wohnraumpotenzial geschaffen, wodurch der Bedarf an weiteren Neuwidmungen zunächst reduziert wird. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Gemeinde nur über ein geringes Ausmaß von Leerständen verfügt. Da aus dem Gebäudebestand somit kaum zusätzliches Wohnraumpotenzial mobilisiert werden kann, können mittel- bis längerfristig weitere Baulandwidmungen erforderlich werden, sofern die bestehenden Baulandreserven nicht in ausreichendem Umfang verfügbar gemacht werden können. Darüber hinaus wurden die östlichen Bereiche des Projekts mit Freigabebedingungen gestaffelt.

In den dargelegten Baulandreserven ist selbstverständlich der Hauptänderungspunkt dieses Verfahrens (Änderungspunkt 1) bereits inkludiert, da die Baulandwidmung bereits stattgefunden hat. Die Widmung zu Bauland für nachhaltige Bebauung hat somit keinen Einfluss auf die Erhöhung der Baulandreserven.

4.3 Naturgefahren – Anpassung der Widmungen

Aufgrund der Änderungen durch das Deregulierungsgesetz sind die Gemeinden nunmehr verpflichtet die Naturgefahren in Hinblick auf unbebautes Bauland gesondert herauszuarbeiten und erforderlichenfalls Handlungsverpflichtungen für konkrete Maßnahmen dokumentieren. Die Stadtgemeinde hat für jene Bereiche, für die eine Gefährdung aus dem Gefahrenzonenplan und auch im NÖ Atlas publizierten Hochwasserabflussstudie ableitbar ist, eine Bausperre erlassen.

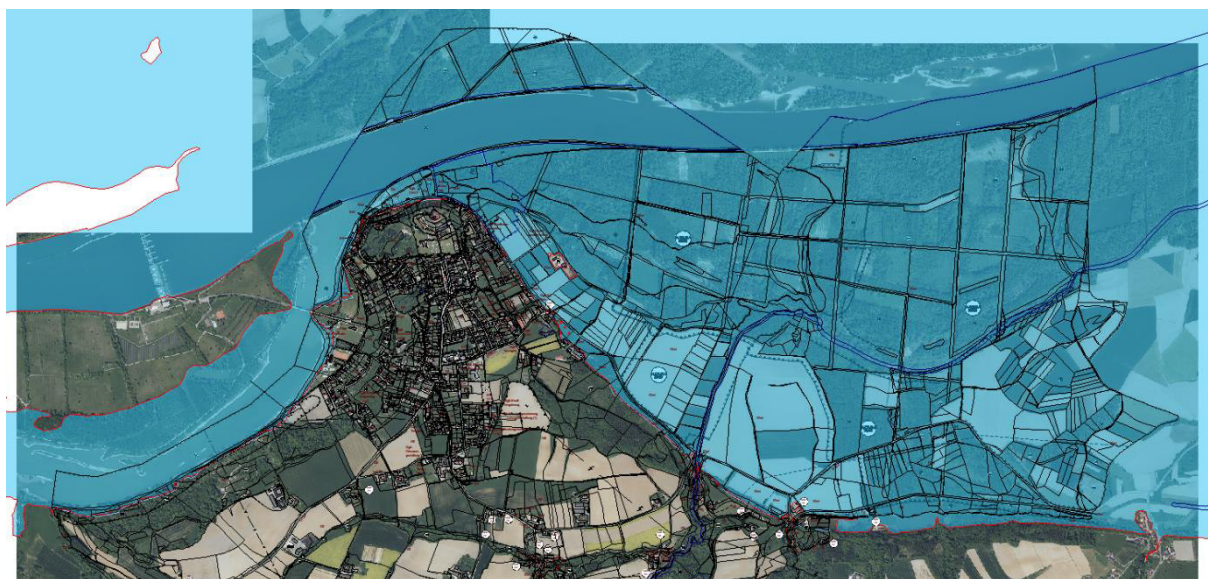


Abbildung 24: Nördlicher Bereich der Gemeinde Wallsee-Sindelburg mit der Überlagerung der HQ-30 Bereiche

Aufgrund des derzeit in der Gemeinde laufenden Feststellungsverfahrens ist davon auszugehen, dass in naher Zukunft überarbeitete Datengrundlagen zu den Hochwasseranschlagslinien bzw. Hochwasserabflussbereichen veröffentlicht werden. Diese Daten werden voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die raumordnungsfachliche Beurteilung im Gemeindegebiet haben. Um den tatsächlichen IST-Zustand nicht auf Grundlage möglicherweise überholter Daten darzustellen und daraus unzutreffende Schlussfolgerungen abzuleiten, wird im gegenständlichen Verfahren vorerst von einer Widmung gemäß §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 Abstand genommen. Sobald die tatsächlich maßgeblichen Hochwasserbereiche vorliegen, können entsprechende Maßnahmen zur Umwidmung in Gfrei-Retention gesetzt werden.

Neben den im Gemeindegebiet bestehenden Bausperren befinden sich derzeit noch mehrere Flächen innerhalb von HQ30-Bereichen sowie in roten Wildbachzonen. Die Flächen innerhalb der Wildbachzonen sind im gesamten Gemeindegebiet bereits als Gfrei gewidmet; diese Widmungen werden jedoch ebenfalls um den Zusatz „Retention“ ergänzt. Die Gemeinde **MUSS** entsprechend dem Landesgesetz diese Widmungsanpassung durchführen.

Änderungsanlass:

§25 Abs. 1a (4) NÖ ROG 2014: wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,

§25 Abs. 1a (6) NÖ ROG 2014: wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient

Da die Gesetzesvoraussetzung der Umwidmung in Gfrei-Retention nur unbebaute und zusammenhängende Flächen betrifft, erhalten nicht alle Flächen, die von der roten Zone betroffen sind, den Zusatz „Retention“.

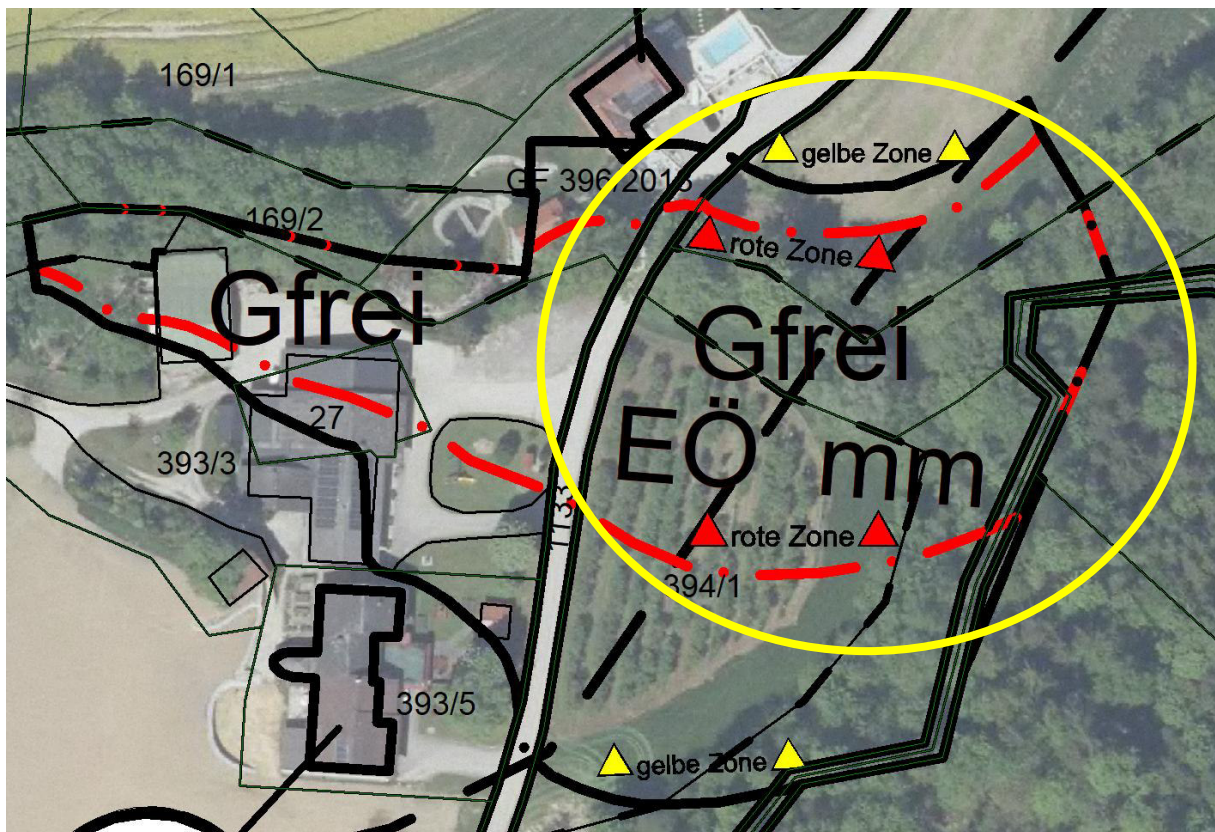
§15 Abs. 7 NÖ ROG 2014: „Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen



in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen“.

§25 Abs. 2 NÖ ROG 2014: „Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist“.

Die gelb markierten Flächen sind entlang eines Fließgewässers, zusammenhängend und unbebaut und entsprechen somit den Vorgaben zur Umwidmung.



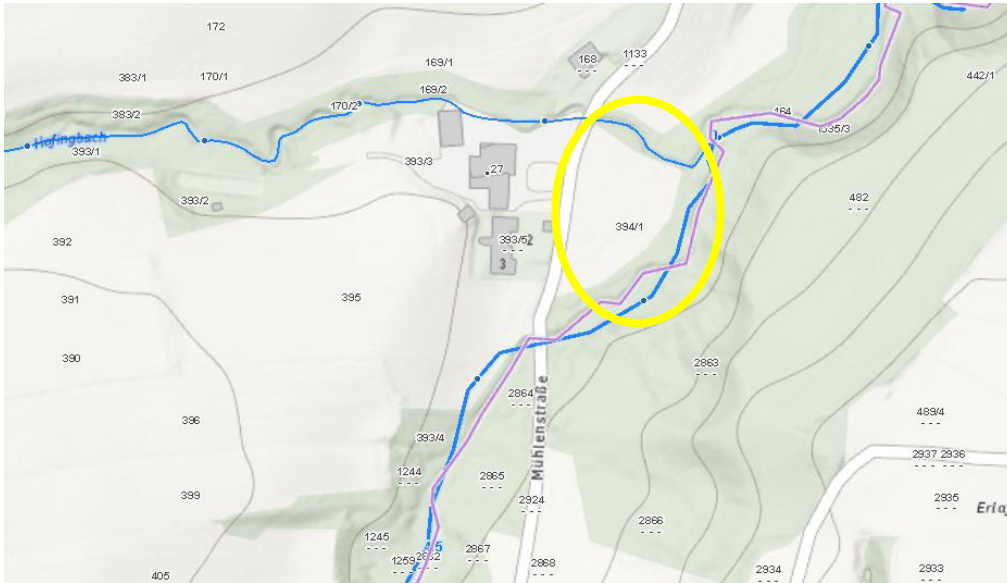
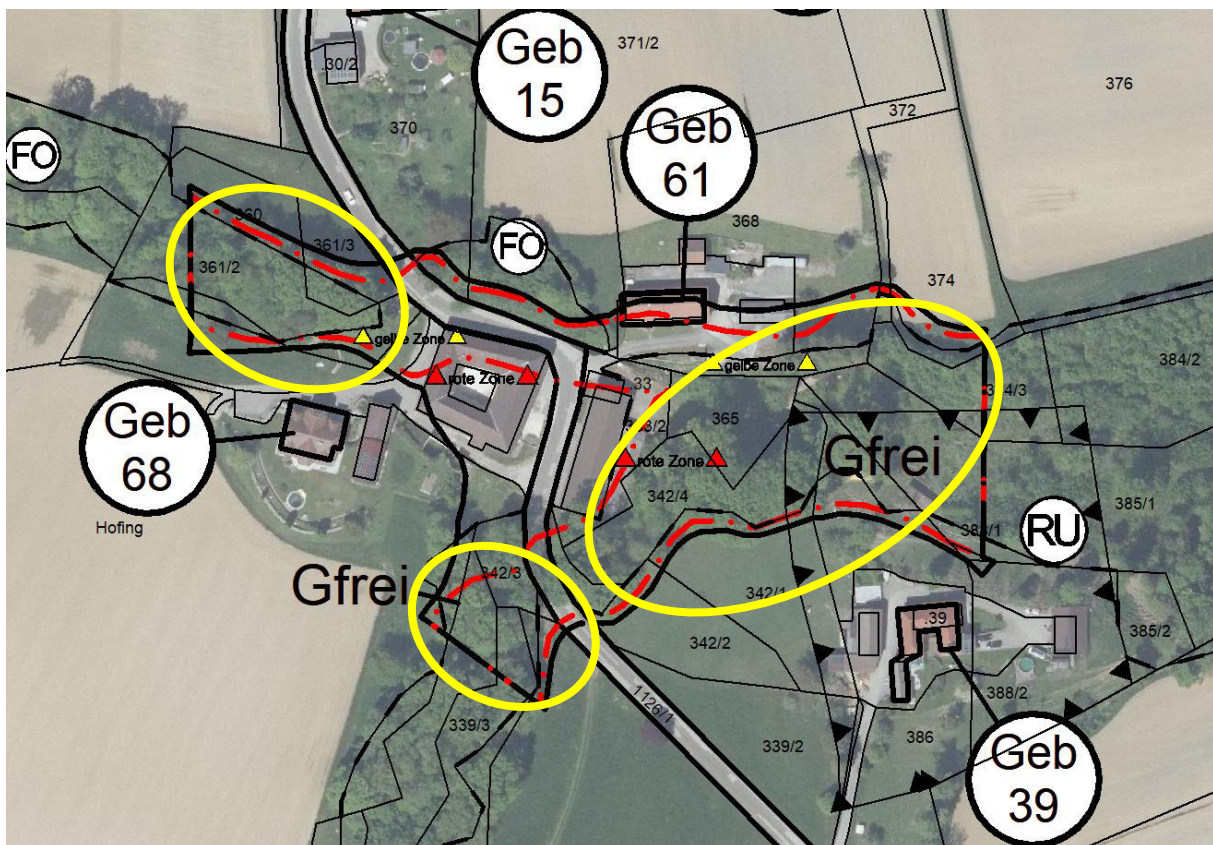


Abbildung 25: Darstellungen der Widmungsbereiche Gfrei-Retentionsfläche (Bereich 1)



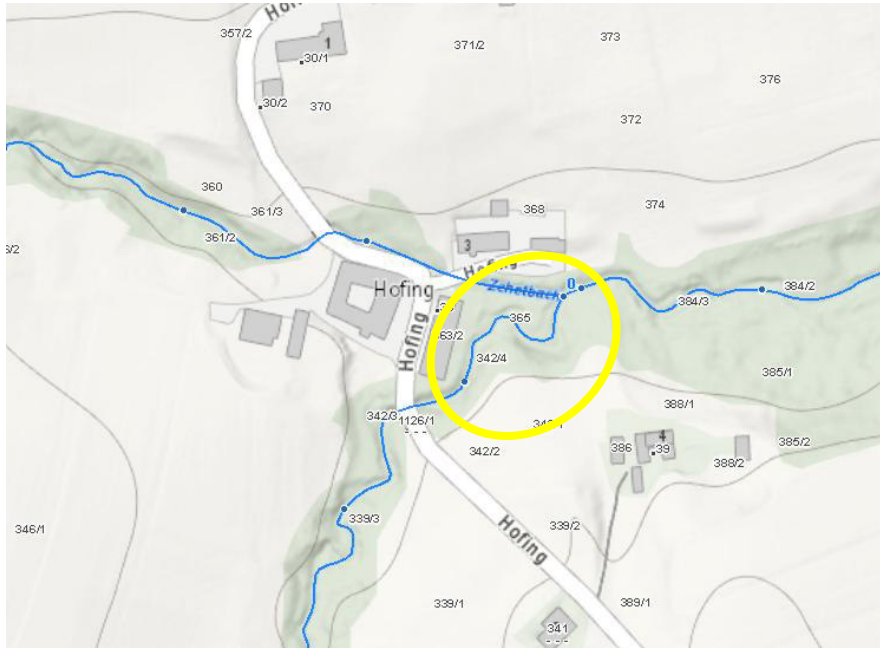
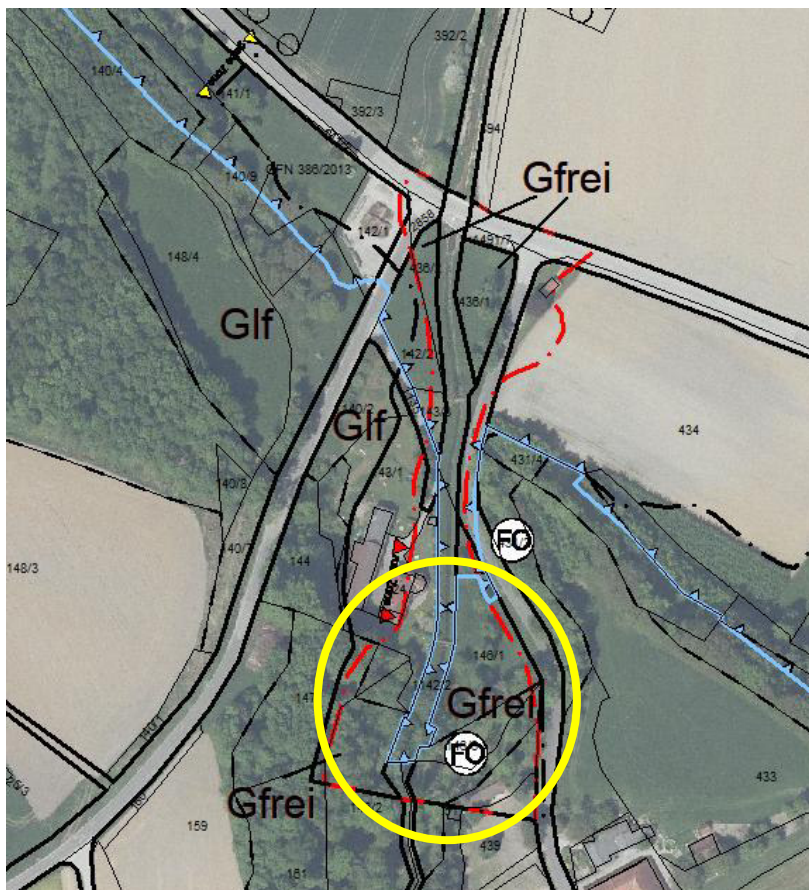


Abbildung 26: Darstellungen der Widmungsbereiche Gfrei-Retentionsfläche (Bereich 2)



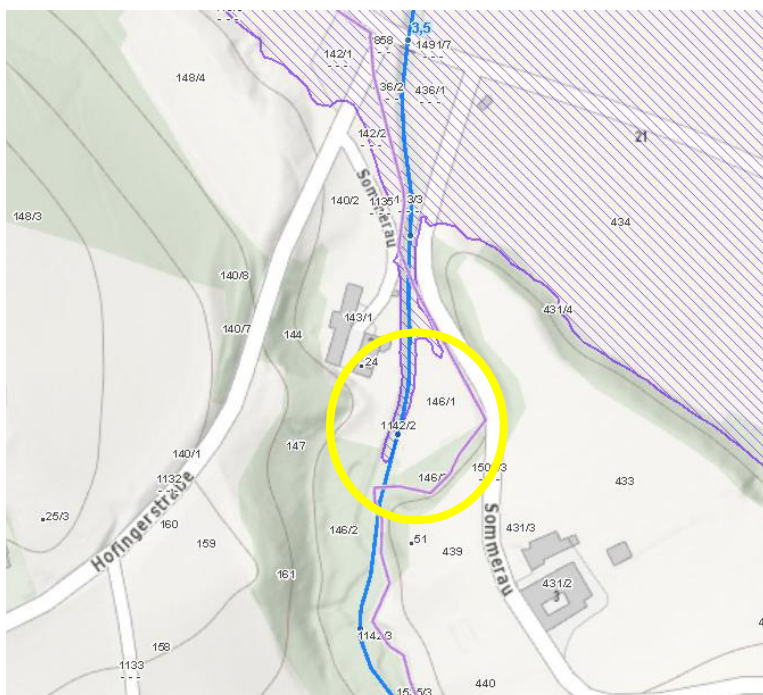


Abbildung 27: Darstellungen der Widmungsbereiche Gfrei-Retentionsfläche (Bereich 3)

In diesem Zusammenhang ergibt sich eine im NÖ ROG 2014 nicht eindeutig geregelte Fragestellung: Es ist unklar, wie mit Fließgewässern umzugehen ist, die in der Digitalen Katastralmappe nicht als solche ausgewiesen sind, allerdings in anderem Datenmaterial (NÖ-Atlas, WISA) eingezeichnet sind. Dies hätte zur Folge, dass der gesamte Bereich als Gfrei-Retention festgelegt werden müsste. Aufgrund der fehlenden Definition des Begriffs „zusammenhängende Flächen“ besteht in diesen Fällen jedoch eine erhebliche Auslegungsunsicherheit, die eine rechtssichere und fachlich nachvollziehbare Umwidmung erschwert.

Mit Blick auf die historischen Dokumente wurden nun folgende Maßnahmen für raumordnungsverträglich angenommen.

Der Zusammenhang von Flächen wird durch die Unterbrechung von anderen Widmungen und von mit Hauptgebäuden bebauten Flächen definiert. Das bedeutet diejenigen Fließgewässer, die nicht in der DKM eingetragen sind und somit auch nicht im Flächenwidmungsplan ersichtlich sind, werden ebenfalls von Gfrei zu Gfrei-Retention umgewidmet.

Historisch gesehen wurden die oben aufgezeigten Gfrei-Widmungen aufgrund der roten Zonen des Gefahrenzonenplans und der Daten des Niederösterreichischen Wasserdatenverbundes verortet. Die SUP-Vorprüfung hat während der 26. Änderung ÖROP 1988 (Rechtskraft 13.06.2009) ergeben, dass keine Strategische Umweltprüfung notwendig ist.

Gesetzlich bedingt sollen nun diese Flächen den Widmungszusatz Gfrei – „Retention“ bekommen (§15 Abs. 7 NÖ ROG 2014). Sie befinden sich seither in der roten Zone des Gefahrenzonenplans, was den Widmungszusatz verpflichtend veranlasst. Konkret bekommen die Flächen den Zusatz Retention, welche nicht mit einem Haupthaus bebaut sind und gleichzeitig entlang eines Fließgewässers zusammenhängend auftreten. Diese Gebiete umfassen nicht die dargestellten Bereiche im gesamten Umfang. Die folgenden Erläuterungen werden die konkreten



Flächen beinhalten und grafisch darstellen.

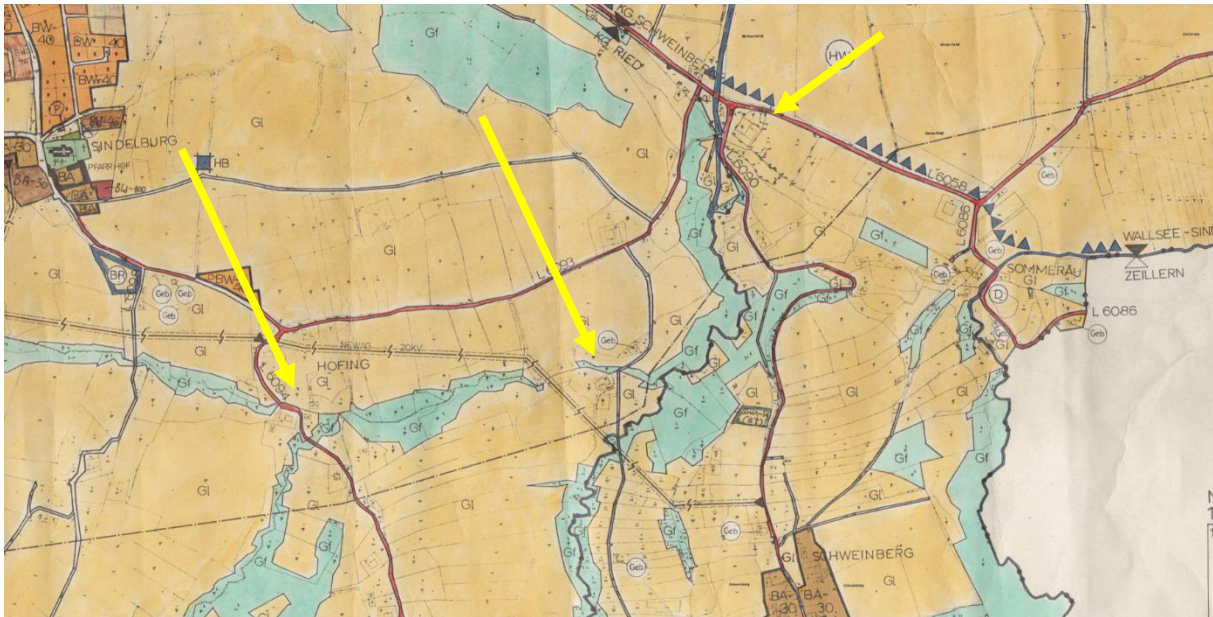


Abbildung 28: Ausschnitt des Flächenwidmungsplans von 1988 vor der erstmaligen Gfrei Widmung

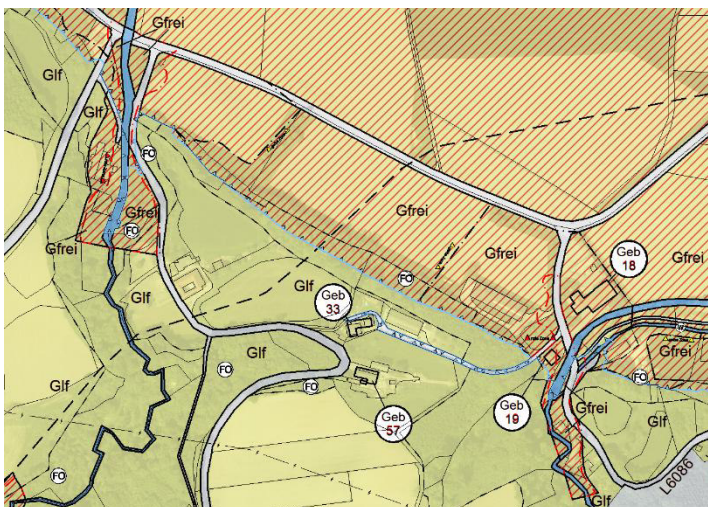
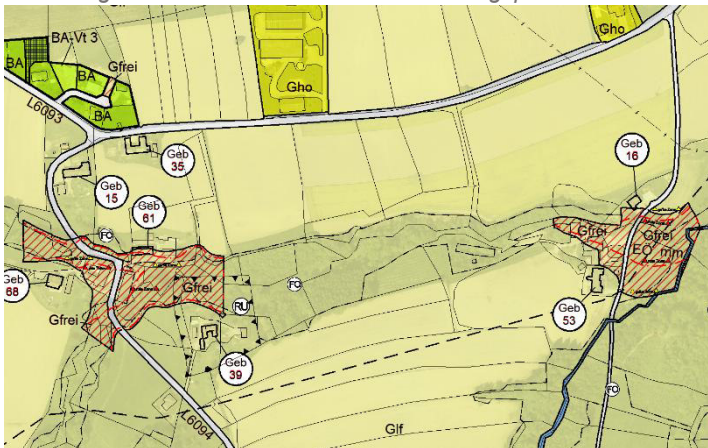


Abbildung 29: Darstellungen der roten Gefahrenzonenplan-Zonen und des Zustandes vor dem 10. Änderungsverfahren

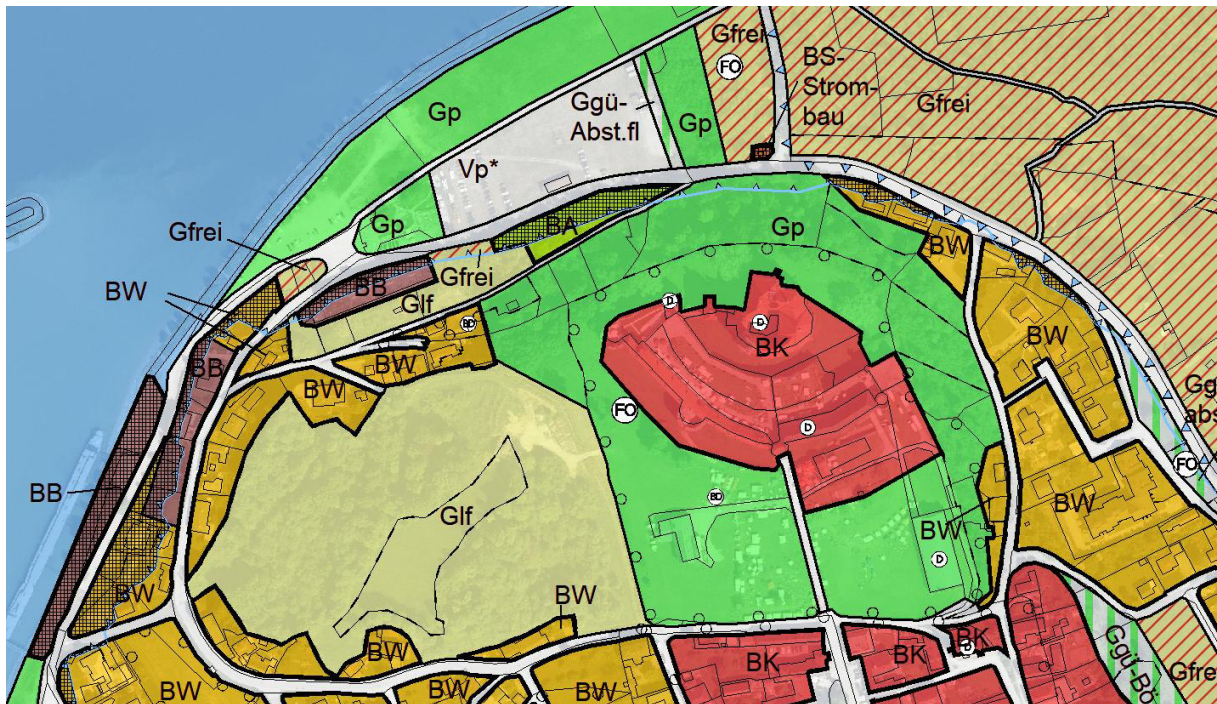


Abbildung 30: Nördlicher Bereich der Gemeinde Wallsee-Sindelsburg mit dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan und einem aktuellen Orthofoto überlagert

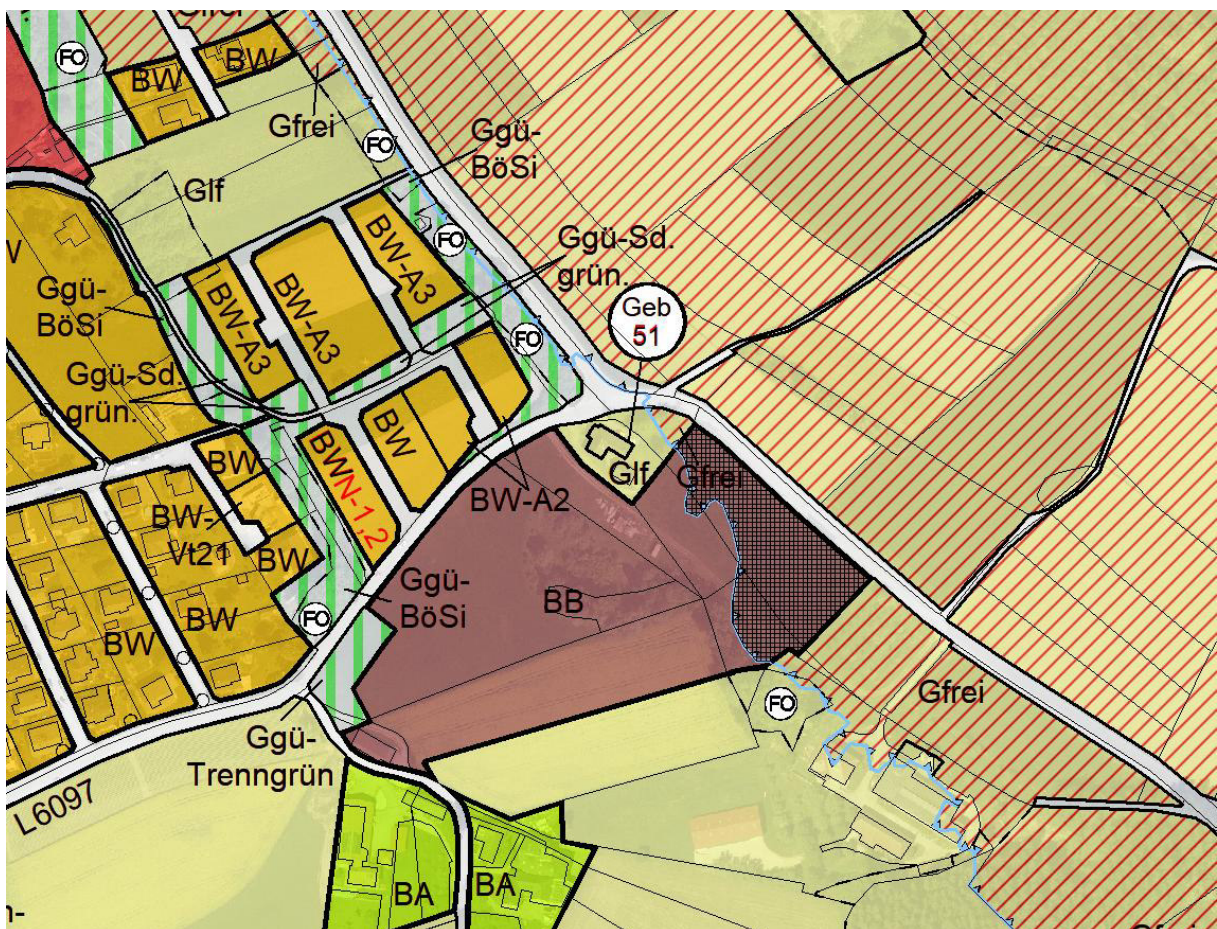


Abbildung 31: Darstellung des Widmungsbereichs - Bereich der Bausperre



Die geplanten Umwidmungen zu Gfrei-Retentionsfläche betrifft folgende Bereich:

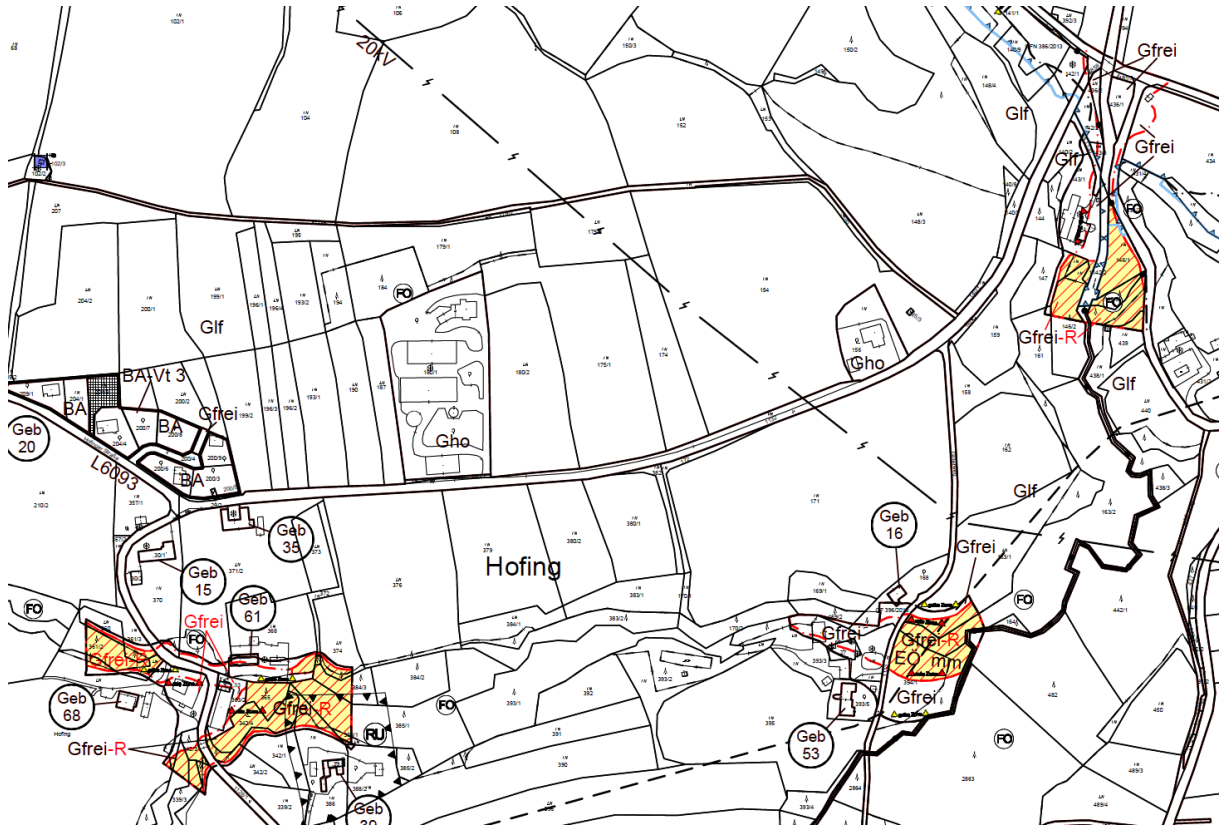


Abbildung 32: Bereiche mit den geplanten Retentionsflächen

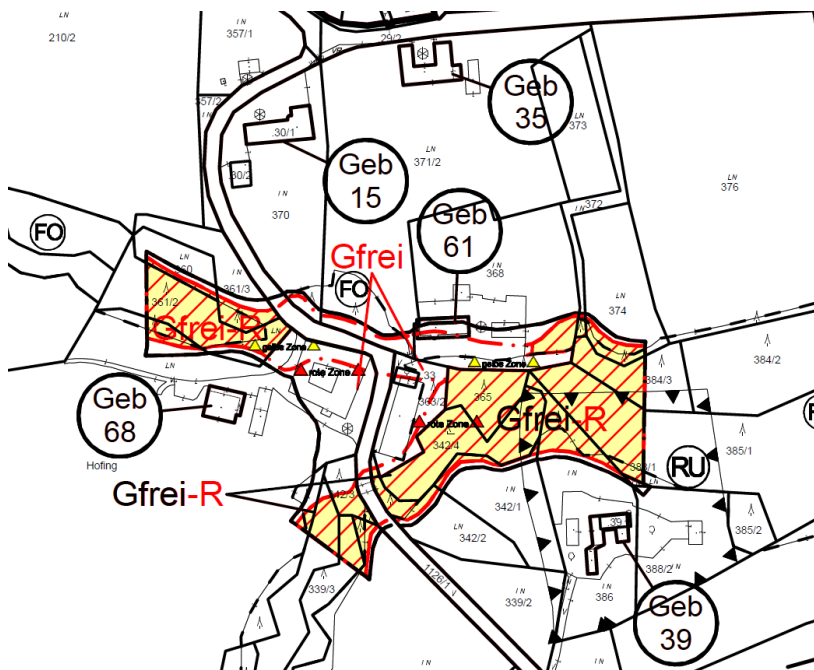


Abbildung 33: Bereich 1 mit den geplanten Retentionsflächen

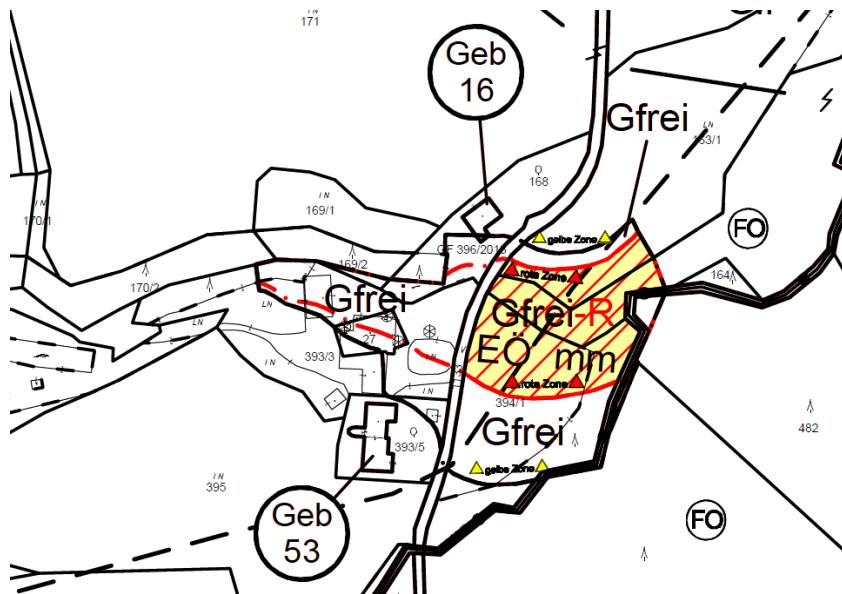


Abbildung 34: Bereich 2 mit den geplanten Retentionsflächen

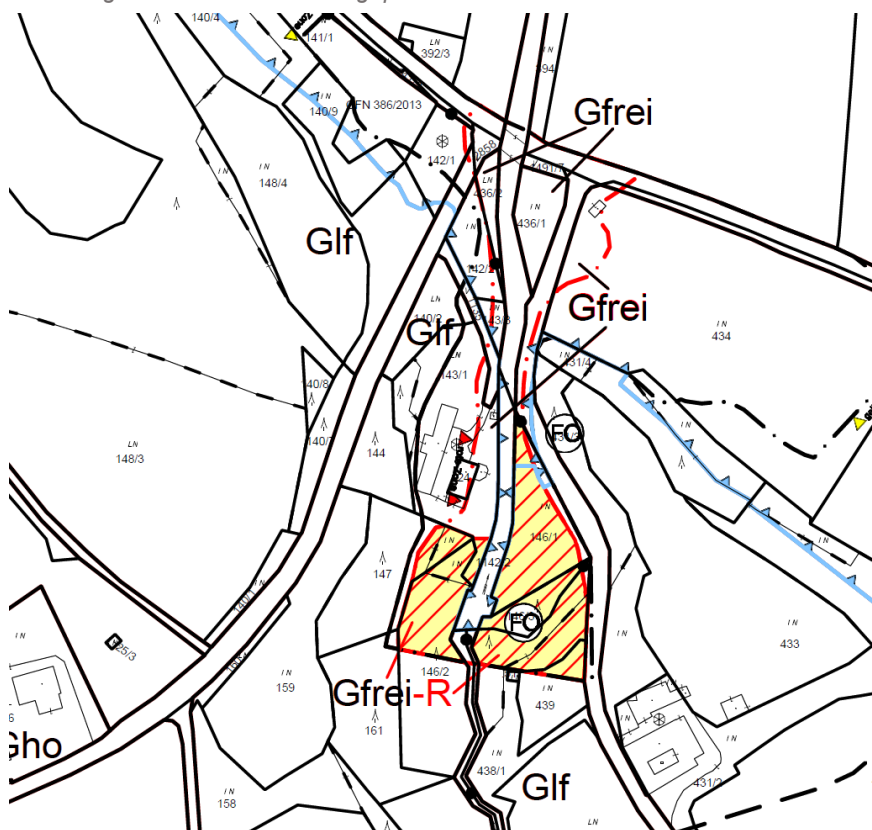


Abbildung 35: Bereich 3 mit den geplanten Retentionsflächen

Die Widmungsänderung betrifft folgende Grundstücke und Grundstücksteile:

Bereich 1: Gst. 163/2 ,394/1 (im Ausmaß von circa 4.000m²)

Bereich 2: Gst. 339/3, 342/1, 342/2, 342/3, 346/1, 343/2, 360, 361/2, 361/3, 365, 368, 372, 374, 384/3, 385/1, 386, (im Ausmaß von circa 9.100m²)

Bereich 3: Gst. 143/1, 146/1, 146/2, 146/3, 147, 438/1, 439 (im Ausmaß von circa 4.900m²)



5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

5.1 Änderungspunkt 1 – KG Wallsee, Krautäcker: Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung (GFZ 1,2)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die sogenannten „Krautgärten“ – heute „Krautäcker“ – liegen im erweiterten, heutigen Zentrumsbereich von Wallsee und brachten historisch betrachtet einen wichtigen Mehrwert für die Eigen-/Nahversorgung der Bewohner.

Abbildung 36: Gegenüberstellung franziszeischer Kataster <-> aktuelles Orthophoto mit Grundstücksstruktur.





Die nachfolgenden blau markierten Erläuterungen wurden so aus dem Erläuterungsbericht zur 8. Änderung entnommen, um das Gesamtbild des Projekts und des 10. Änderungsverfahrens zu vervollständigen und gesamtheitlich darzustellen.

Aus dieser Zeit stammt die Aufteilung in schmale Riemenparzellen, wodurch jeder Haushalt der Schlossarbeiter die Möglichkeit hatte Gemüse oä. anzubauen und zu ernten. Diese Grundstücksstruktur liegt heute noch in ihren Grobzügen vor und war bis vor Kurzem noch im Eigentum von mehr als 15 Eigentümern – die Grundstücke eines Eigentümers waren jedoch meist nicht geclustert, sondern über die gesamte Fläche verteilt. Mittlerweile hat die Gemeinde mit den Eigentümern Kaufverträge abgeschlossen, sodass die Flächen in ihr Eigentum übertragen wird. Aus Anlass des Weiterverkaufes wird die Gemeinde eine Bebauung durch wirksame Baulandsicherungsverträge (mit Wiederkaufsrecht) abschließen.

Die heutige Nutzung liegt bei intensiver Ackerbewirtschaftung, wobei größere, weniger Wirtschaftseinheiten vorliegen.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage und des bereits herangerückten Siedlungsraumes eignet sich der Bereich zur Schaffung von Wohnraum. Daher versuchen Bürgermeister und Verantwortliche bereits seit Jahrzehnten ein Wohn-Projekt/Konzept umzusetzen.

Der vorliegende Widmungsentwurf fußt auf mehreren Jahren intensiver Auseinandersetzung und Lösungsorientiertheit zwischen Gemeinde, Eigentümern, Wohnbauträgern, Raumplanung, Vermessung etc., wobei bei den Planungsschritten auf wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte Wert gelegt wurde.

Dazu zählen u.a.:

- Verfügbarkeit der Grundstücke, Zustimmung der Eigentümer zu Verkauf/Bebauung
- Umlegung, Neustrukturierung der Grundstücke
- Ökonomische Erschließung, Parzellierung, Bebauung
- Sicherung der Böschungen/Grünräume
- Aufwertung durch kurze Wege, Aufenthaltsräume/Treffpunkte

Die Krautäcker sollen zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum als Bauland-Wohngebiet mit Begleitwidmungen ausgewiesen werden.

Die Umwidmung in diesem 10. Änderungsverfahren betrifft einen bestimmten Kleinbereich des gesamten beschriebenen Bereichs. Es handelt sich um eine Änderung auf dem Grundstück 202, welches in der folgenden Abbildung rot markiert dargestellt ist.

Räumlicher Bezug

Umwidmung im Bereich Gst. 202, KG Wallsee

- Umwidmung innerhalb der bereits bestehenden Widmung Bauland-Wohngebiet zu Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung 1,2 im Ausmaß von ca. 2000m²



Abbildung 37: Ausschnitt aus dem geplanten Flächenwidmungsplan

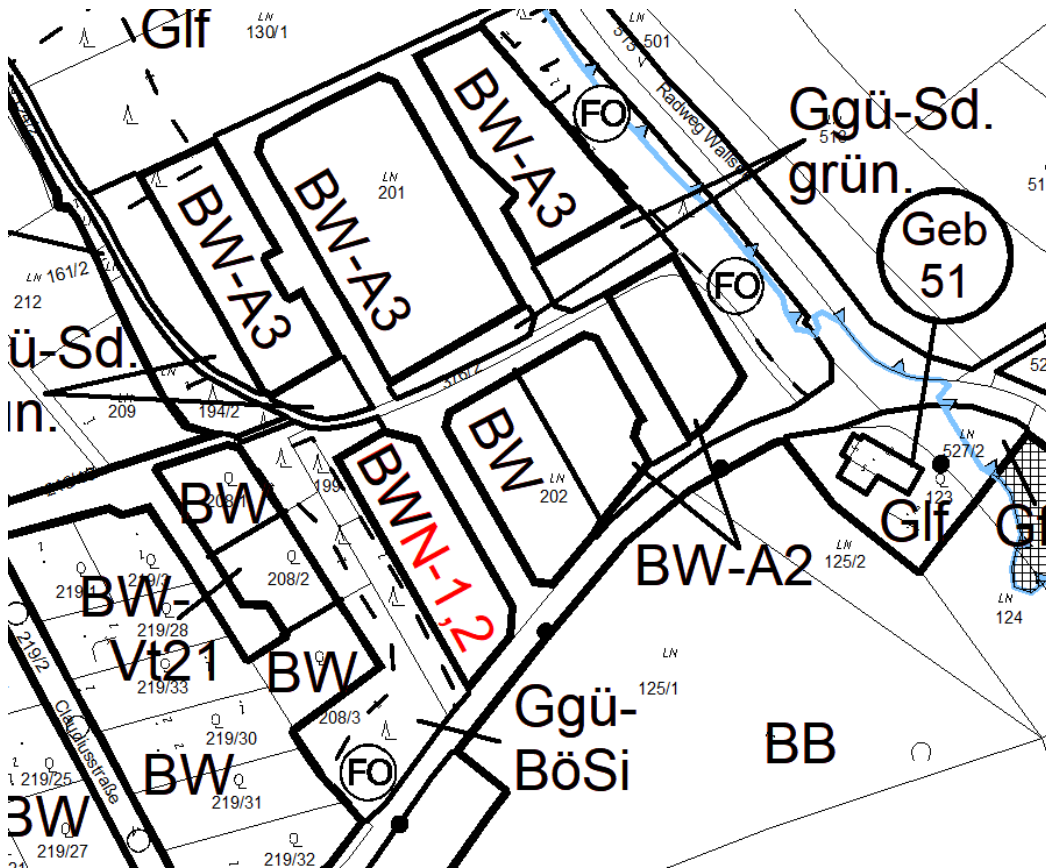
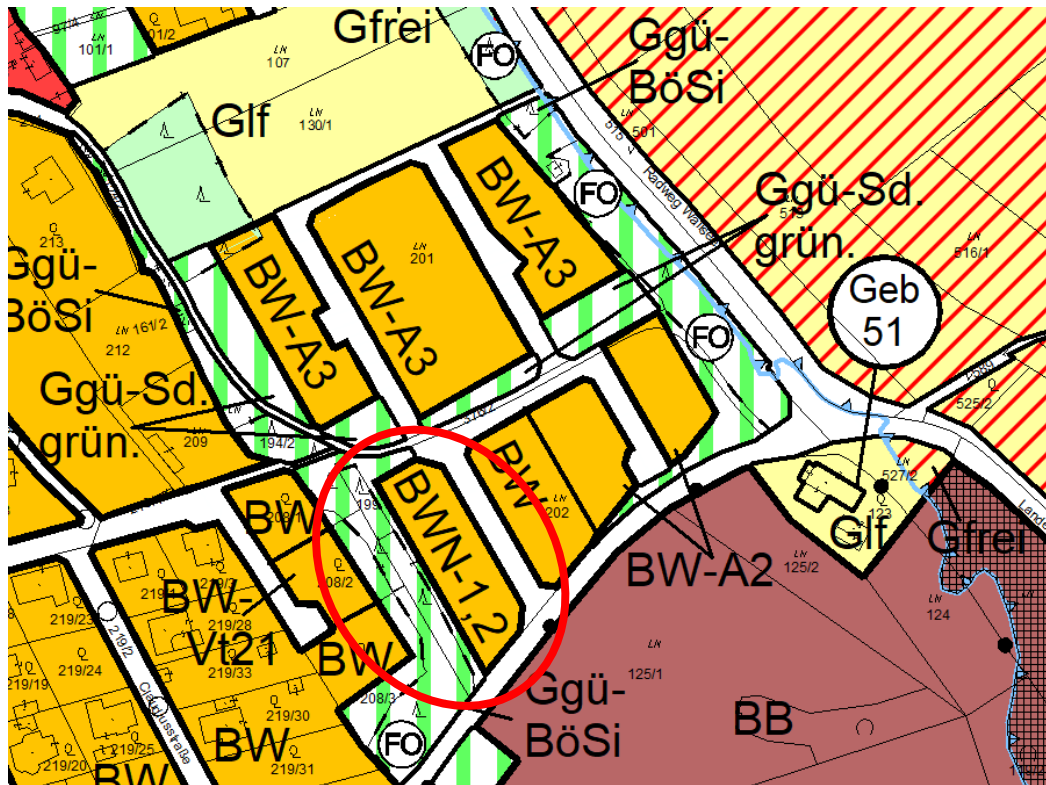


Abbildung 38: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 (1a)

- Zi 1 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Stärkung als Wohnstandort, Umsetzung zentrumsnahe attraktives Wohnen
- Zi 3 ... Wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss: Die Projektentwicklung sieht eine verdichtete Wohnform vor, so wie es auch ausführlich im Entwicklungskonzept enthalten und beschrieben ist. Deshalb muss in Form eines Teilbebauungsplans im beschriebenen Bereich eine GFZ von 1,2 festgelegt werden.

Mit der geplanten Änderung setzt die Gemeinde die bereits im 7. und 8. Änderungsverfahren verfolgte Planungsstrategie konsequent fort. Diese zielt darauf ab, insbesondere in zentral gelegenen und gut erschlossenen Ortsbereichen eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen. Damit wird dem raumordnungsfachlichen Grundsatz einer effizienten Nutzung bestehender Siedlungsbereiche Rechnung getragen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entgegengewirkt. Auf diese Weise wird die Entstehung von Satellitensiedlungen vermieden und die kompakte Entwicklung des Ortskerns unterstützt.

Das Gemeindegebiet von Wallsee-Sindelburg ist aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten sowie bestehender Hochwasserrisikozonen in seiner räumlichen Entwicklung eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der flächensparenden Innenentwicklung besondere Bedeutung zu. Bereits in den vorangegangenen Änderungsverfahren 7 und 8 wurden die positiven Aspekte des neuen Siedlungsgebietes „Krautäcker“ dargelegt. Besonders hervorzuheben ist dabei die gute fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen und Nutzungen. Auch die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtprojektes wurden in den bisherigen Verfahren bereits ausführlich behandelt.

Die nun vorgesehene Widmungsänderung und das damit verbundene höhere Potenzial der baulichen Ausnutzbarkeit sind jedoch neuerlich abzuschätzen und zu bewerten. Eine mögliche Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten kann zu einer Zunahme der ansässigen Bevölkerung und damit auch zu einer Erhöhung der zurückgelegten Wege sowie des motorisierten Individualverkehrs führen. Diese potenziellen Auswirkungen sind daher im Rahmen der gegenständlichen Änderung gesondert zu betrachten.

Wird davon ausgegangen, dass mobile und nicht mobile Personen pro Tag im Durchschnitt 3,4 Wege zurücklegen und dabei der MIV-Anteil bei 52%, sowie der MIV-Mitfahrerinnen Anteil bei 12% liegt, könnte durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 eine Steigerung der Wege bedeuten.

Der durchschnittliche Haushalt in der Gemeinde Wallsee-Sindelburg besteht aus 2,61 Personen. Wird das beschriebene Projekt jedoch als Datengrundlage verwendet handelt es sich um Wohnungen zwischen 66m² und 75m². Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diese Geschosswohnbau die Haushaltsgrößen etwas kleiner ausfallen, verglichen mit dem durchschnittlichen Einfamilienhaus in der Gemeinde. Das bedeutet für die Abschätzung des Verkehrs wird bei diesem Projekt von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 ausgegangen. Die durchschnittliche Anzahl der PKWs pro Haushalt in Niederösterreich betrug 2018 circa 1,6 (Mobilitätserhebung NÖ 2018).

Bei vier bis sechs zusätzlichen Wohneinheiten kann das den Anstieg von 6,4 bis 9,6 Fahrzeugen bedeuten.

Die Mobilitätserhebung von 2018 ergab, dass Personen in Niederösterreich circa 3,0 Wege am Tag zurücklegen. Durch die ungenaue Definition kann aus der Erhebung nicht entnommen



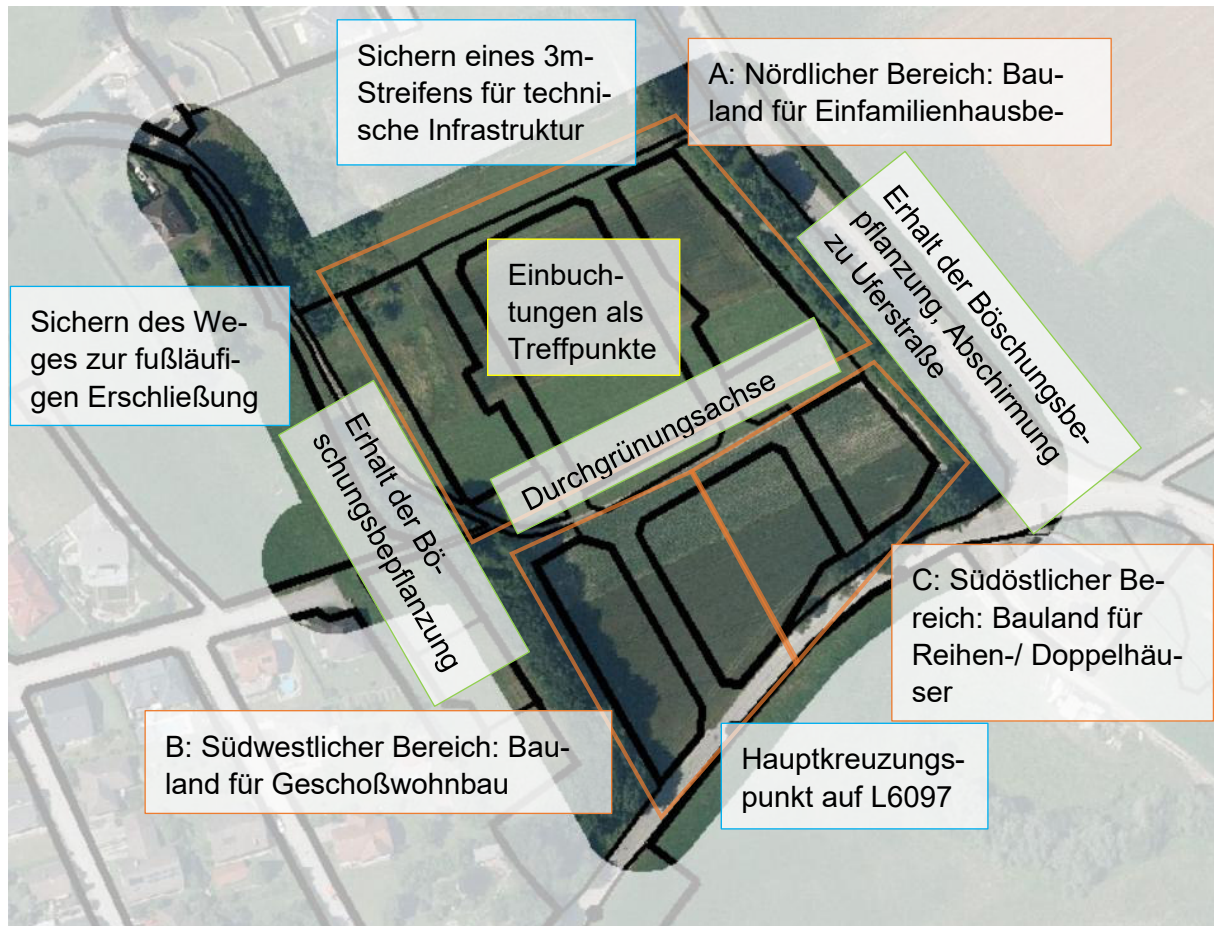
werden, ob es sich bei diesen Wegen um

Motivation und Interessensabwägung

Konzept

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wichtigsten Überlegungen des Gesamtkonzeptes, auf welchem die Widmungsmaßnahmen aufbauen.

Abbildung 39: Gesamtkonzept zu Nutzung, Erschließung, Bebauung.



Im nördlichen Bereich (A) sollen 12 Parzellen für die Bebauung mit 12 freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Das Ausmaß der einzelnen Bauparzellen umfasst 700-770m². Hier wird Wohnraum quasi für ca. 31 Bewohner geschaffen.

Die äußeren Baulandparzellen können den jeweils anschließenden Böschungsbereich als Garten mitnutzen. Die Durchgrünungsachse soll als öffentlicher Grünraum gesichert werden. Die Errichtung eines Spielplatzes ist aktuell noch in Diskussion – gegebenenfalls sind hier bis zum Beschluss des Flächenwidmungsplans durch den Gemeinderat noch entsprechende Anpassungen erforderlich.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wird die infrastrukturelle Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) hier im nördlichen Bereich ganzheitlich in einem einzigen Bau-schritt errichtet. Daher soll auch das betroffene Bauland unmittelbar als vollwertiges Bauland zur Verfügung stehen.



Abbildung 40: Teilungsentwurf – Stand August 2024.



Der südliche Bereich ist für eine dichtere Bebauung vorgesehen: Hier ist die Errichtung von Geschoßwohnbauten im südwestlichen Abschnitt (B) geplant. Der Bau der „Lebenswelt“ ist vorläufig ad acta gelegt. Rund 27 Wohneinheiten schaffen dennoch Wohnraum für geschätzt 60 Personen.

Der südöstliche Bereich (C) wird von einer mäßig verdichteten Bebauung dominiert, wobei hier Reihen- und/oder Doppelhäuser realisiert werden sollen. Es können hier etwa 8 Wohneinheiten (für ca. 20 Personen) geschaffen werden. Dieser Abschnitt wird als Aufschließungszone gewidmet, wobei zuerst der Baubeginn des westlichen Abschnittes, B, (entspricht auf dem Bebauungskonzept dem großvolumigen Geschoßbau) vorliegen muss. Damit kann eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert werden.

Freigabebedingung BW-A2: Baubeginn auf mindestens einer der westlich liegenden Bauparzellen



Abbildung 41: Ursprüngliches Bebauungskonzept für südlichen Bereich (Stand September 2023)



Unabhängig vom vorliegenden Gesamtkonzept wird die als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmete Fläche (Gst. 209) im Ausmaß von ca. 190m² in die umliegende Widmung Bauland-Wohngebiet integriert – es erscheint wenig sinnvoll bei den nördlich liegenden Flächen eine Bebauung zu ermöglichen und diesen Abschnitt der Landwirtschaft zu überlassen.

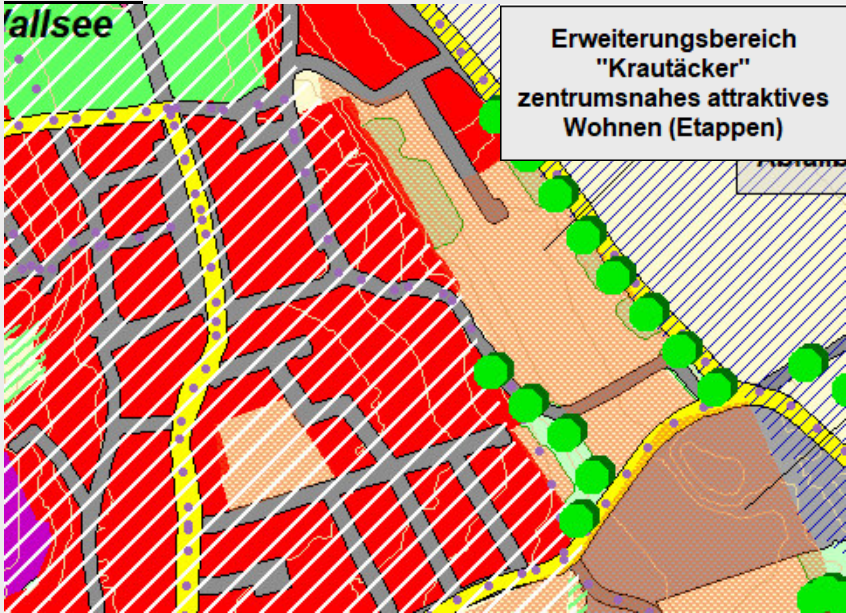
Der oben beschriebene Bereich B, in dem auch die Widmungsänderung im 10. Verfahren stattfinden soll, wurde bereits im Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des ÖROP als Abschnitt betitelt, welcher als Bereich für dichtere Bebauung vorgesehen ist. Dort soll die Bebauung von Geschosswohnungsbauten möglich sein, um unter anderem die Ziele des Entwicklungskonzeptes umsetzen zu können.

Die Strategische Umweltprüfung entfällt in diesem Fall, da die Stellungnahme der Landesstraßenplanung keine zusätzlichen relevanten Prüfungsergebnisse ergeben hat. Die geringfügige Erweiterung wird einen sehr geringen Teil zum insgesamt Verkehrsaufkommen beitragen. Weiters wurde das neue Siedlungsgebiet ausgiebig mit Variantenvergleich in der Überarbeitung des ÖEK in der 3. Änderung des ÖROP 2003 behandelt.

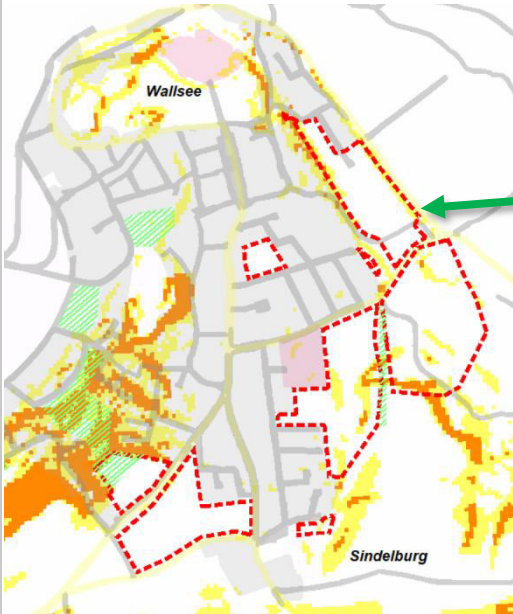
Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ROG:</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer flächensparenden verdichtete Siedlungsstruktur; Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck; Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes etc. günstig zu erreichen sind <u>Ziele-ÖEK:</u>



	Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort insbesondere im Raum Wallsee-Sindelburg; Gestaltung und Ausbau des Zentrums für ein attraktives Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltserlebnis Plan-ÖEK: 
Überörtliche Planungsfestlegungen	KRRK: Kommunaler Siedlungsschwerpunkt
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Umsetzung des ÖEK (Ziele und Plan) sowie des KRRK; Verfügbarkeit und Bereitschaft seitens Eigentümer zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsprojektes in Zentrumsnähe; jahrzehntelange Bemühungen der Gemeinde zentrumsnahen Siedlungsraum zu schaffen lassen sich nunmehr realisieren; Anpassung an die Veränderungen im Bebauungsplan
Öffentliches Interesse	Ausbau des Wohnstandortes, Schaffen von vielfältigem Wohnraum mit qualitativen Begleitmaßnahmen, Binden der Bevölkerung an die Gemeinde und Lukrieren neuer Einwohner, Erhalt der Infrastruktur
Standortwahl, Variantenvergleich	Verfügbarkeit nach Jahrzehnten von Gesprächen gegeben, standortgebundene Maßnahmensetzung; Zentrumsnahe Siedlungsentwicklung – keine der weiteren im ÖEK verzeichneten Erweiterungsbereiche weisen derart gute Standortfaktoren (zentrumsnah, kurze fußläufige Wege zu wichtigen Einrichtungen, Verfügbarkeit, bestehender Grünraum...) für das angestrebte Ziel auf; vgl. SUP, Umweltbericht)



	Vereinfachte Darstellung des Plans zum örtlichen Entwicklungskonzept-mögliche Erweiterungsräume sind rot gestrichelt dargestellt:  • Der betrachtete Abschnitt weist geringe geologische Beeinträchtigungen auf, ist gut von außen erschlossen und erfordert nur minimale innere Erschließung. • Hier ist die einzige direkte Fußwegverbindung ins Zentrum möglich. • Einzige Potenzialfläche, die direkt an das Zentrum grenzt!
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Anschließend an geschlossenen Siedlungsraum von Wallsee zur Erweiterung des kompakten Siedlungskörpers
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Anschließend an wohnbaulich geprägten Siedlungsstrukturen im Norden und Westen; Siedlungsentwicklung vom bestehenden Ortsraum Richtung Osten bzw. Süden ausgehend Trennung zwischen Betriebsgebiet im Süden und Widmungsbe- reich durch Landesstraße; klarer Abschluss zwischen Siedlungs- raum und offener Landschaftsraum durch Landesstraße im Os- ten;
Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung	Trennung zwischen betrieblicher und wohnlicher Nutzung durch Landesstraße; Sicherung der Böschung/Bepflanzung durch Grüngürtel als Um- rahmung des Bereiches; Keine Nutzungskonflikte zu erwarten
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Marktplatz mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorger, Gastronomie, Bank, Gemeindeamt...) in ca. 600m (von Mittelpunkt des Umwidmungsbereiches) zu errei- chen; sehr gute Anbindung für Fuß- und Radverkehr – Weg ist weiterhin gesichert; Einbuchtungen in öffentlicher Verkehrsfläche unterstützen die Aufenthaltsqualität und fungieren als Treffpunkte;
Sozialverträglichkeit	Bei Umsetzung des gesamten Projektes ist mit Bevölkerungszuwachs von ca. 110 EW zu rechnen; Konzept ist auf etappen- weise Umsetzung bzw. Umsetzungszeitraum von mind. 3-5 Jah- ren ausgelegt – dies bedeutet jährliches durchschnittliches Wachstum von 20-35 Personen pro Jahr = 0,9 – 1,6% EW- Wachstum pro Jahr (gerechnet auf die aktuelle Gesamteinwoh- nerzahl von 2.210EW); Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie Pflege-/Betreu- ungszentrum in Gemeinde vorhanden, dadurch wichtige Alters- gruppen abgedeckt; erst kürzliche Erweiterung um eine Kinder- gartengruppe



	Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde aufgrund des vielfältigen gesellschaftlichen Angebots und der zahlreichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen entlang des Donaualtarms außergewöhnlich gut
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Stärkste Mobilisierungshindernisse sind fehlende Verfügbarkeit und Weltkulturerbe/Bodendenkmal Baulandreserven im privaten Eigentum stehen grundsätzlich im Widerspruch zu Baulandbedarf: aber aufgrund der guten Lage und der gut ausgebauten Infrastruktur besteht hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde; Gemeinde schafft leistbaren, verfügbaren Siedlungsraum; Das Projekt wird im direkten Nahbereich des Dorfzentrums entstehen. Der bereits existente Verbindungsweg direkt in das Zentrum zeigt die Innenverdichtung;
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Die Flächen liegen gänzlich im Eigentum der Gemeinde! Aus Anlass des Verkaufes an Bauwerber wird die Gemeinde die Bebauung durch wirksame Baulandsicherungsverträge (Wiederkaufsrecht) abschließen.
Flächen-/bodensparend	Konzept unter Gesichtspunkten einer ökonomischen Erschließung-Parzellierung-Bebauung, in Kumulation mit ökologischen Rahmenbedingungen (Böschung, Bepflanzung) und Sozialverträglichkeit (Vielfalt der Wohnformen, Kommunikationspunkte); Flächensparende Parzellengrößen für Einfamilienhausbebauung sowie verdichtete Bauprojekte; Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 1,2
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	<i>Mögliche Gefährdung lt. Hinweiskarte in den Böschungsbereichen</i> <i><u>Einholung geologisches Gutachten (Landesgeologie) – 2018:</u></i> <i>Aktenvermerk dokumentiert, dass seitens des Landesgeologen keine Bedenken bestehen;</i> <i>Stellungnahme bestätigt erwähnten Aktenvermerk, da „keine Argumente erkennbar oder ableitbar sind, die einer Widmung [...] entgegenstehen würden“</i> <i><u>Einholung geologisches Gutachten mit Schürfen (Kersch GmbH):</u></i> <i>Aufgrund des Ausmaßes des Projektgebietes und bei landesgeologischer Stellungnahme noch nicht gesamtes Projektgebiet abgedeckt, wurde ein Gutachten eines einschlägigen Büros eingeholt:</i>



	<i>Im Baulandbereich liegen aufgrund der ebenen Geländebeziehungen gute Bebauungsverhältnisse vor. Bei einer potentiellen Bebauung der westlichen Böschung sind zusätzliche Maßnahmen zu beachten. (siehe Original-Stellungnahme im Anhang) (8. Änderungsverfahren ÖROP 2013) Seither haben sich die Voraussetzungen nicht verändert</i>
Hangwasser	<i>Ein untergeordneter Fließweg im östlichen Bereich – Infrastrukturprojekt parallel in Planung, bei welchem die Oberflächenentwässerung berücksichtigt wird (8. Änderungsverfahren ÖROP 2013) Seither haben sich die Voraussetzungen nicht verändert</i>
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftliche Nutzung (Krautgärten, Acker)
Schatten- oder Feuchtlage	<i>Keine Beeinträchtigung durch Waldstreifen, wechselfeuchter Boden (lt. eBod), Empfehlungen in geotechnischer Stellungnahme verankert, keine Beeinträchtigung durch Schatten- oder Feuchtlage (8. Änderungsverfahren ÖROP 2013) Seither haben sich die Voraussetzungen nicht verändert</i>
Wasserver- und Abwasserentsorgung	<i>Anschluss über Weg bzw. Landesstraße möglich – Infrastrukturprojekt parallel in Ausarbeitung</i>
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteerschließung über L6097, Inneneerschließung über eine Ringstraße
Verkehrsabwicklung, -fluss	Laut E-Mail-Stellungnahme der Straßenmeisterei besteht kein Einwand gegen die Widmung (7. Änderungsverfahren ÖROP 2013) Seither haben sich die Voraussetzungen nicht verändert. (Bezüglich der Erhöhung der Wohneinheiten wurde nochmals von der Landesstraßenplanung eine Stellungnahme angesucht, um die wesentlichen Veränderungen auf das Gemeindegebiet abschätzen zu können) Diese Stellungnahme wurde am 12. August 2026 (ST3-A-24/444-2026) retourniert. Diese beinhaltet lediglich Aussagen und Hinweise, die sich direkt an die Gemeinde richten. Einerseits handelt es sich dabei um die Prüfung der Versetzung der Ortstafel und somit die Beschränkung der Geschwindigkeit, andererseits handelt es sich dabei um die Verlängerung des Gehsteigs bis zur L6058 (Uferstraße). Darüber hinaus wird beim konkreten Verfahren der „Krautäcker“ ein Gutachten des Amtssachverständigen für Verkehrstechnik erforderlich. Dabei handelt es sich um die Prüfung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur.
Verkehrssicherheit	Je 1 Unfall (Jahre 2017, 2018) im Kreuzungsbereich Ardaggerstraße (=L6097) und Uferstraße, Im Jahr 2025 ein tödlicher Unfall im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L6097 und L6058
Umweltverbund	Durchwegung für nicht motorisierten Individualverkehr durch bestehenden Weg zum Zentrum (Austraße) sichergestellt, Einbuchtungen in öffentlicher Straße fungieren als Treffpunkte, welche fußläufig erreichbar sind
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet



Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Fokus auf Wohnraum
Landschaftsbild, -funktionen	Lage im Siedlungsraum, klare Trennung zwischen Ortsraum und offenem Landschaftsraum
Natur-, Artenschutz	Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.
Klimawandelanpassung	Infrastrukturprojekt mit Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung parallel in Ausarbeitung, Sicherung der Böschungsbereiche zur Unterstützung der Durchgrünung und -lüftung, Erhalt einer Grünachse in Ost-West-Richtung durch Grüngürtel, Grünflächen auf Privatparzellen zu erwarten

Natur-, Artenschutz

Die „Kräutäcker“ wurden bereits in den Jahren 2020 und 2023 begangen, Details sind den Unterlagen zur 8. Änderung ÖROP 2013 der Gemeinde zu entnehmen. Folglich lag der Fokus bei der erneuten Besichtigung im Juli 2026 auf dem Bereich, welcher für diese Widmungsänderung relevant ist.

Feldahorn (*Acer campestre*), Echte Walnuss (*Junglans regia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) bilden den Gehölzbestand im Westen. Diese liegt innerhalb der Widmungsart Grünland-Grüngürtel. Auf der Fläche selbst sind Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*), Geruchslose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Schachtelhalm (*Equisetum spec.*), Gänsefuß (*Chenopodium spec.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), Gewöhnliche Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Acker-Gauchheil (*Lysimachia arvensis*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*), Gewöhnlicher Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), usw. von den Neophyten wurden Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Einjährige Berufskraut (*Erigeron annuus*), Purpur-Storchenschnabel (*Geranium purpureum*) und Riesen Goldrute (*Solidago gigantea*) gesichtet. Die vorgefundenen Pflanzenarten deuten auf trockene, sonnige Standorte als auch auf Pioniervegetation (offene Standorte, Brachen, usw.) hin, was das Vorkommen der zahlreichen Neophyten unterstreicht.

Borstige Dolchwespe (*Scolia hirta*), Rotrandbär (*Diacrisia sannio*), Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Gelbbindige Furchenbiene (*Halictus scabiosa*), Goldbraune Furchenbiene (*Halictus subauratus*), Rosenkäfer (Cetoniinae), Furchenbiene (*Lasioglossum spec.*), Breitflüggelliege Raupenfliege (*Ectophasia crassipennis*), Wollschweber (Bombyliidae), Vertreter der Wanzen und Fliegen, Rüsselkäfer (Curculionidae), Weichkäfer (Cantharidae), Feldwespe (Polistinae), Kurzfühlerschrecken (Califera), Feldheuschrecken (Acrididae) konnten ebenfalls festgestellt werden.

Rauchschwalben (*Hirunda rustica*), Stieglitze (*Carduelis carduelis*), Feldsperlinge (*Passer montanus*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) wurden zum Zeitpunkt der Begehung gesichtete bzw. gehört.

Die nun folgende Beurteilung basiert auf den Eindrücken und den Arten, welche bei der Begehung im Juli 2026 festgesellt und in weiterer Folge bestimmt wurden. Die derzeit auf der Fläche



vorhandenen Pflanzenarten sind besonders interessant für zahlreiche Bestäuber wie Wildbienen und Co. Wie in den Unterlagen zur 8. Änderung bereits vermerkt, bleibt eine Grünachse von Ost nach West vorhanden. Auch der Gehölzbestand östlich des Baulandes ist als Grünland-Grüngürtel gewidmet und wird bestehen bleiben. Aus fachlicher Sicht sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten. Die Förderung von insektenfreundlichen Arten bzw. einer angepassten Pflege der Durchgrünungsachse wird empfohlen.

Fazit: Die Widmung ist umweltverträglich.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus dem IST-Zustand am Standort, dem umgebenden strukturellen Kleinraum und der geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland faktisch nicht erhöht, wobei die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind. Die Erhöhung betrifft die Bebauungsdichte, was in der Reservenbilanz aufgezeigt wird.

Die Widmungsfestlegungen sind umweltverträglich, vgl. SUP der Erstwidmung.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Keine Erstwidmung von Bauland, daher ist auch keine Befristung möglich. Vertraglich Mobilisierungsmaßnahmen werden dann gesetzt, wenn das Eigentümerverhältnis wechselt und die Gemeinde nicht mehr Grundeigentümer ist. (§17 Abs. 2 NÖ ROG 2014).

5.2 Widmung zweier erhaltenswerter Gebäude in der KG Schweinberg

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die zwei Gebäude, die eine gemeinsame Hofstruktur bilden wurden bis zu dem jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftlicher Betrieb verwendet. Aufgrund der Auflösung der Landwirtschaft und der großteiligen Flächenverpachtung dieser Landwirtschaft wurde nun angesucht, die drei Gebäude in erhaltenswerte Gebäude im Grünland zu widmen. Das Wohngebäude wird daher als Geb 74 mit Wohnnutzung gewidmet, die Lagerhalle als Geb 75 ohne Wohnnutzung.

Der historische Hof in Steinhof 1 ist bereits in der Streusiedlungsstruktur im Franziszeischen Kataster zu erkennen und gibt daher Aufschluss auf die Eingliederung in die Kulturlandschaft, die Streusiedlung in der Gemeinde und den Anlass zur Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland.

Räumlicher Bezug

Umwidmung im Bereich Gst. 771, KG Schweinberg

- Gebäudewidmung von zwei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb 74, 75)

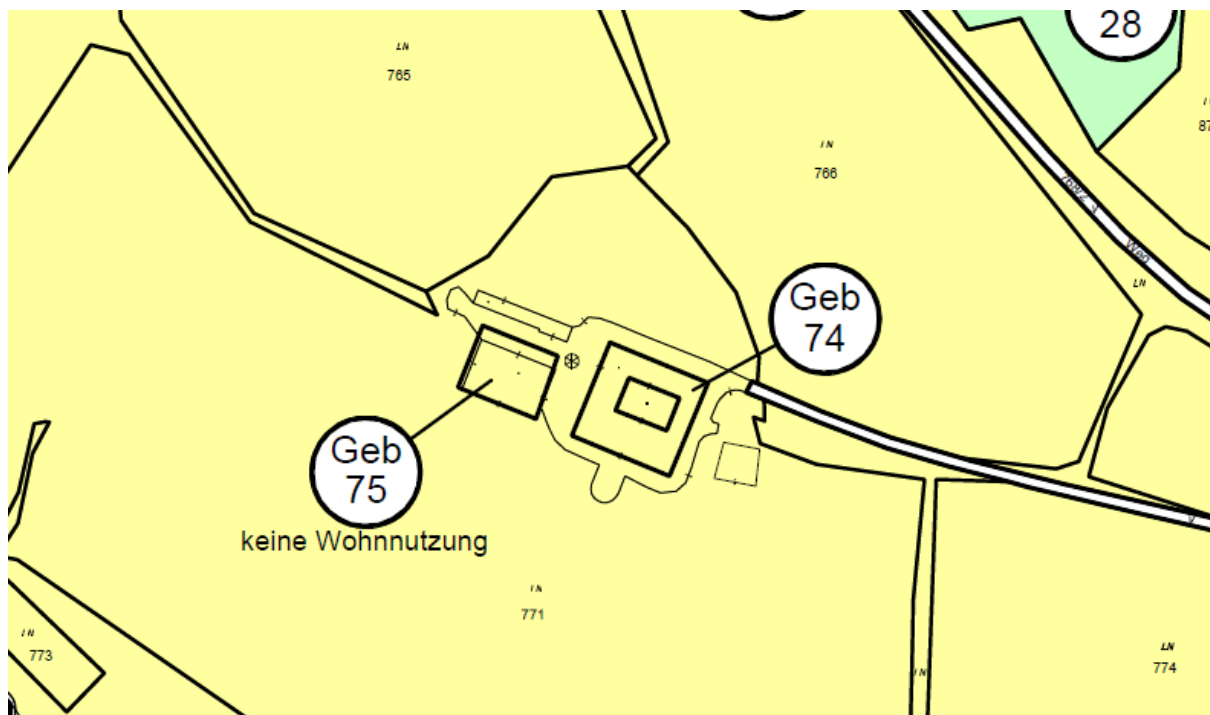


Abbildung 42: Ausschnitt aus dem geplanten Flächenwidmungsplan

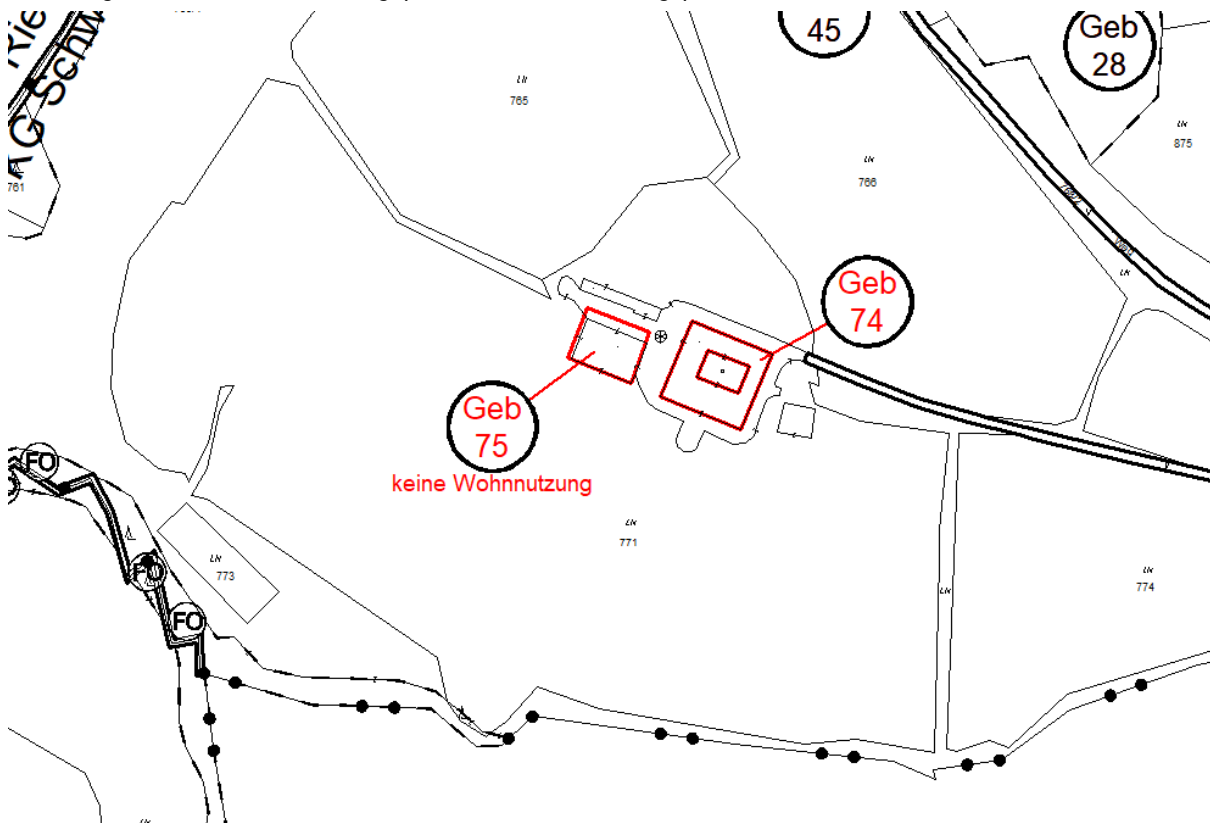


Abbildung 43: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 (1a)

Z1 ... wenn dies zur Verwirklichung der Ziel des Entwicklungskonzeptes dient: *Erhaltung der*



bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit



Abbildung 44: Ausschnitt aus dem Franzisco-Joseph. Landesaufnahme (1870er-1880er)

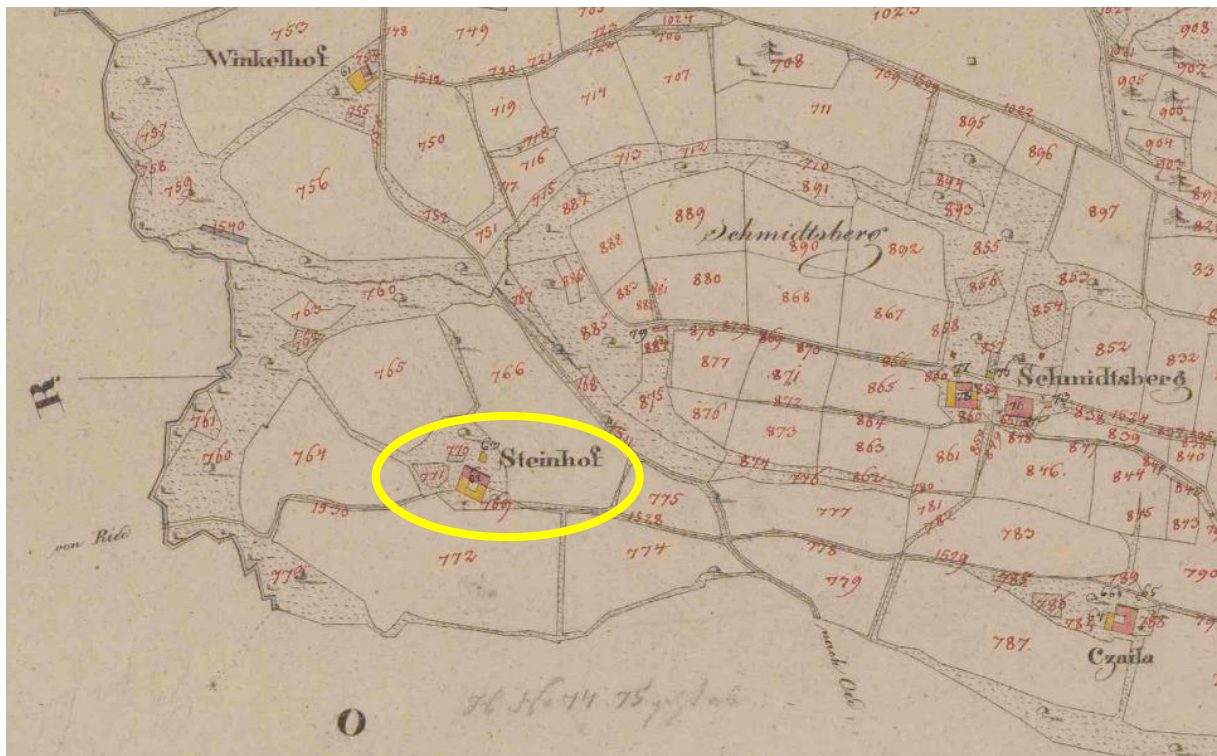


Abbildung 45: Ausschnitt aus dem Franziszeischen Kataster (1822)



Motivation und Interessensabwägung

Die Motivation der Widmung liegt darin, dass der Erhalt der Einzelstandorte im öffentlichen Interesse liegt. Diese Zielsetzung ist in der Stammverordnung des ÖROP 2013 enthalten und wird daher von Seiten der Gemeinde angestrebt. Die Erhaltung der Streusiedlungen und der Kulturlandschaft in der Marktgemeinde ist somit ausdrücklich erwünscht.

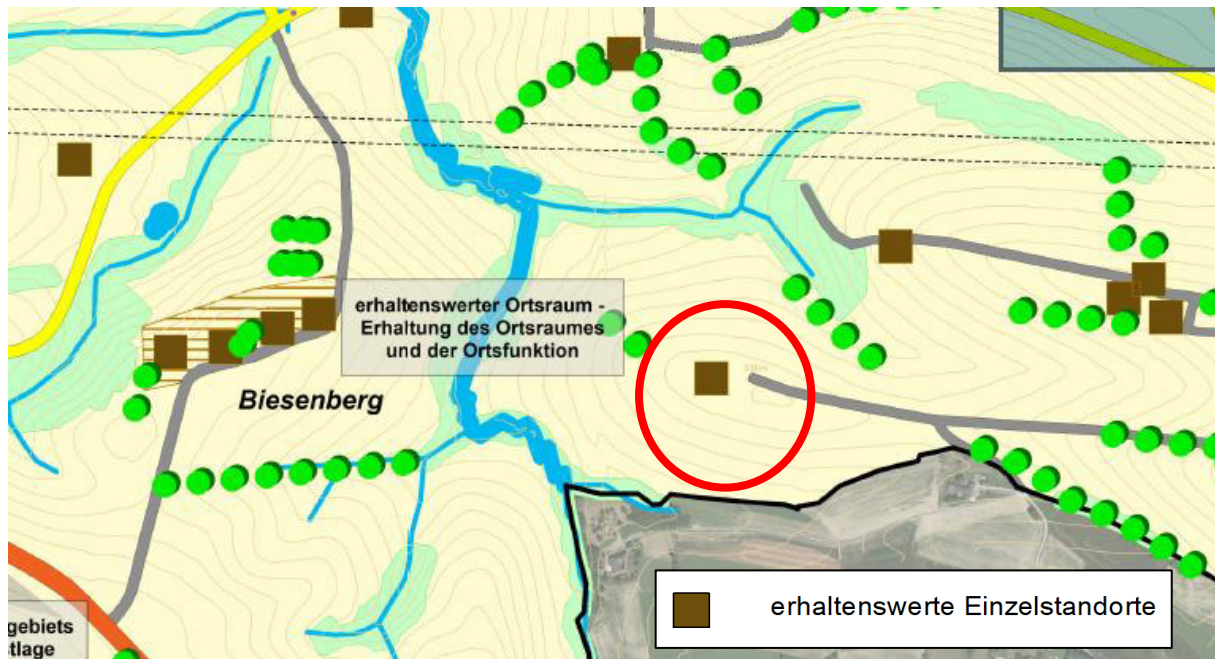
Die gegenständliche Änderung umfasst die Festlegung eines bestehenden Gebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014. Da eine Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in die Widmungsart „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ erfolgt, kann die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 entfallen.

Dennoch wurde im Zuge der Widmung die Raumverträglichkeit, sowie das Gefährdungspotential geprüft. Die behördlich bewilligten Gebäude sind weder von Rutsch-/ noch Sturzprozessen betroffen und weisen keine Hochwasserhinweise auf. Ebenfalls sind keine Auffälligkeiten oder Gefahrenhinweise in der eBod2 vorhanden. Die Verkehrserschließung ist durch eine Gemeindestraße gegeben andere Naturgefahren sind an diesem Standort ausgeschlossen. Die Denkmalliste und Fundberichte Niederösterreichs geben keine Hinweise auf Fundstätten oder potentielle Fundorte. Aus diesem Grund wird bei dieser Widmung auf eine SUP-Prüfung verzichtet. Außerdem haben die drei betroffenen Gebäude keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Gemeinde.

Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	74, 75
Nutzungshistorie und -ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt; Erhalt des Gebäudebestandes
Baubehördlich baubewilligt	Baubewilligung wird vermutet: erbaut vor 1822
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Laut geogener Gefahrenhinweiskarte keine Hinweise auf Gefährdung
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Keine Hinweise auf Gefährdung
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrserschließung	Gemeindestraße



Abbildung 46: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept

**ROG:**

Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes

Ziele-ÖEK:

Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit

Plan-ÖEK:

Erhaltenswerte Einzelstandorte

Zusammenfassung:

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus dem IST-Zustand am Standort, dem umgebenden strukturellen Kleinraum und der geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

Die Widmungsfestlegungen sind raumordnungsfachlich richtig und weisen keine Notwendigkeit zur Strategischen Umweltprüfung auf.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Gebäudewidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5.3 Richtigstellung: KG Igelschwang: Anpassung an den Naturstand in Schaching – Änderung von BA zu Vö-Gemeindestraße

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

In Schaching in der Katastralgemeinde Igelschwang existiert seit mindestens 1970 eine Straße, welche im aktuellen Flächenwidmungsplan noch als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen ist. Die Gemeinde ist Grundeigentümer und möchte in diesem Verfahren den Plan an den Naturstand anpassen.

Umwidmung im Bereich Gst. 1115 (teilweise), KG Igelschwang

- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche öffentlich im Ausmaß von ca. 150m²

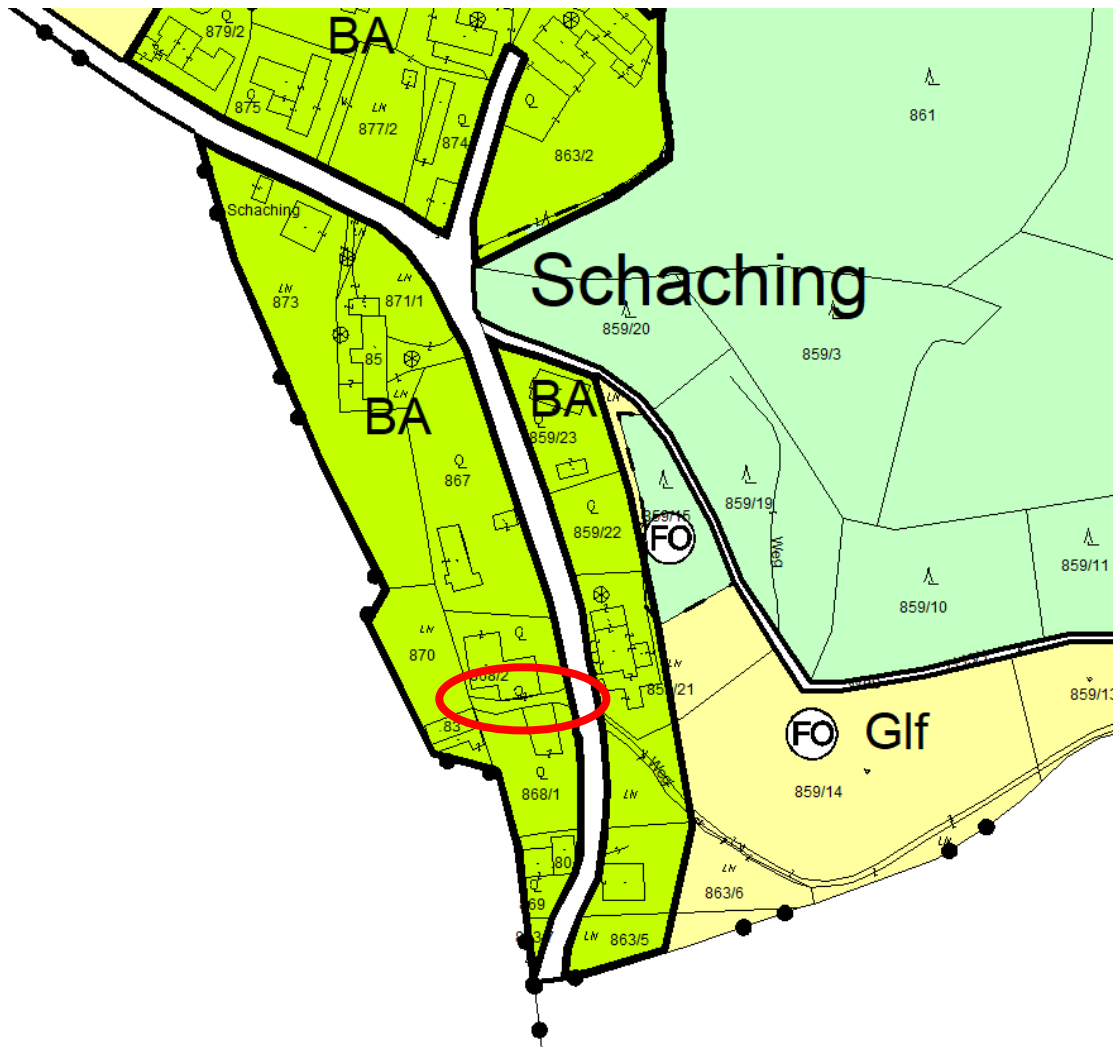


Abbildung 47: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans mit der geplanten Richtigstellung



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 (1a)

- Zi 6 ... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Die Anpassung an den Ist- bzw. Naturstand soll die Planungsgrundlagen der Gemeinde berichtigen und verbessern und wirkt somit einem Entwicklungsdefizit entgegen

Motivation und Interessensabwägung

Die Motivation dieser Änderung beschränkt sich auf den oben genannten Änderungsanlass. Durch die falsche Plandarstellung kann es zu Verwirrung und Fehlentwicklungen in zukünftigen Planungen kommen. Die Richtigstellung dient dem öffentlichen Interesse.

Die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme ist gegeben, da es sich lediglich um eine Anpassung an den seit langem bestehenden Naturstand handelt. Genauso sind die Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz aus diesem Grund zu vernachlässigen.



6 FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG

Nach der 10. Änderung des ÖROP sieht die Flächenbilanz folgendermaßen aus:

Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Name: Wallsee

Nummer: 19

Stichtag: 08.07.2126

	gesamt	bebaut	unbebaut				Reserve
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.	Frist	Vertrag	in %
Bauland-Wohngebiet	38,08	32,22	5,86	1,15	0,00	0,09	15,4
Bauland-Kerngebiet	20,27	16,87	3,41	0,00	0,00	0,00	16,8
Bauland-Agrargebiet	18,39	16,04	2,35	0,00	0,19	0,40	12,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,22	1,65	0,57	0,00	0,00	0,00	25,8
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,21	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	100,0
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	79,17	66,78	12,39	1,15	0,19	0,49	15,7
Bauland-Betriebsgebiet	9,92	6,48	3,44	0,00	0,00	0,08	34,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,98	2,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	12,89	9,45	3,44	0,00	0,00	0,08	26,7
Summe	92,07	76,23	15,83	1,15	0,19	0,57	17,2

An der Baulandbilanz ändert sich nichts. Die einzige Änderung innerhalb von Baulandwidmungen betrifft das Projekt „Krautäcker“, bei welcher die Widmung Bauland-Wohngebiet zu Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung 1,2 umgewidmet wird. Dabei entstehen keine weiteren Baulandreserven. Es ändert sich dabei lediglich die potentielle Kubatur.



7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen. Diese werden jedoch durch Aufschließungsabgaben und Anschlussgebühren gedeckt.

Wallsee, 08. September 2026

Für die
Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
Bgm.Dipl. Ing. Klaus Nagelhofer

A-3313 Wallsee-Sindelburg, Marktplatz 2
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0) 699 19228413,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



8 ANLAGE

Planungskonsultationen

Planungskonsultation der Landesstraßenplanung 10. Änderungsverfahren (ST3-A-24/444-2026)

Planungskonsultation der Landesstraßenplanung 7. Änderungsverfahren (ST3-A-24/335-2023)

Einschlägige und zitierte Planungskonsultationen bezüglich des 7. und 8. Änderungsverfahrens ÖROP 2013

Geb-Blätter für Geb 74, 75

Pläne

Plan: Flächenwidmungsplan Entwurf

Plan: Darstellung der Änderungen Entwurf